

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 18.03.2026

Zn.: GrzJa-2-5123/2026

ROZHODNUTIE

Stavebník: **HRE 01 j.s.a.**, Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava, IČO: 54 795 982

V zastúpení: **Mgr. Tomáš Križ**, Nejedlého 20, 841 02 Bratislava

Ing. Lukáš Svoboda, Prof. Sáru 4, 974 01 Banská Bystrica

(ďalej len „navrhovateľ“)

podal dňa 16.10.2023 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o umiestnení stavby: „BD Pezinok Sever“, ktorý doplnil dňa 08.11.2023, 29.11.2023, 29.12.2023, 17.07.2024, 08.12.2025, 02.02.2026, 16.02.2026.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „zákon 25/2025 Z.z.“) a podľa § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z. ako orgán štátnej správy vo výstavbe, postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona 25/2025 Z.z., po preskúmaní posúdilo predložený návrh podľa § 32 - § 38 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a na základe tohto posúdenia podľa § 39 a 39a stavebného zákona, § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška 453/2000 Z.z.“) a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie o umiestnení stavby

„BD Pezinok Sever“,

medzi ulicami dona Sandtnera a L. Novomeského,

E1 - Hlavné stavebné objekty

- SO 001 Hrubé terénne úpravy a príprava územia
- SO 002 Dočasné objekty zariadenia staveniska
- SO 101 Bytový dom A1
- SO 102 Bytový dom A2
- SO 103 Bytový dom B1
- SO 121 Podzemná garáž
- SO 151 Oporné múry
- SO 152 Protihluková stena
- SO 171 Polozapustené podzemné kontajnery
- SO 181 Drobná architektúra pre objekt SO 101/102/121
- SO 182 Drobná architektúra pre objekt SO 103
- SO 183 Pergola medzi SO 101 a 102
- SO 184 Detské ihrisko

E2 - inžinierske stavebné objekty

E2 – 190 SADOVÉ ÚPRAVY

- SO 191 Sadové úpravy pre objekt SO 101/102/121
- SO 192 Sadové úpravy pre objekt SO 103
- SO 193 Sadové úpravy

- SO 194 Predzáhradky pre SO 101 a 102
- SO 195 Predzáhradky pre SO 103
- SO 196 Zavlažovací systém pre SO 101 a 102
- SO 197 Zavlažovací systém pre SO 103

E2 – 200 DOPRAVNÉ RIEŠENIE A SPEVNENÉ PLOCHY

- SO 201 Spevnené plochy a chodníky
- SO 202 Spevnené plochy a chodníky - predĺženie existujúceho chodníka
- SO 211 Predĺženie existujúcej cesty
- SO 212 Vnútro areálove komunikácie
- SO 213 Vjazd do garáže pre objekt SO 101/102/121
- SO 214 Vjazd do garáže pre objekt SO 103
- SO 215 Parkoviská areál

E2 – 300 VODOVOD

- SO 351 Vodovodná prípojka
- SO 352 Vnútro areálový vodovod pre SO 101 a 102 a hydrant
- SO 353 Vnútro areálový vodovod pre SO 103

E2 – 430 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

- SO 431 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 432 Areálová splašková kanalizácia pre SO 101 a 102
- SO 433 Areálová splašková kanalizácia pre SO 103

E2 – 480 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA

- SO 481 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž pre SO 101 a 102
- SO 482 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž pre SO 103
- SO 483 Dažďová kanalizácia z areálovej komunikácie a príslušených parkovísk

E2 – 600 ELEKTRO/SLB

- SO 641 Distribučné rozvody NN a trafostanica
- SO 642 Areálové rozvody NN pre SO 101 a 102
- SO 643 Areálové rozvody NN pre SO 103
- SO 644 Slaboprúdová prípojka opt. pre SO 101 a 102
- SO 645 Slaboprúdová prípojka opt. pre SO 103
- SO 646 Vonkajšie osvetlenie areálovej komunikácie SO 211
- SO 648 Areálové osvetlenie pre objekty SO 101 a 102
- SO 649 Areálové osvetlenie pre objekty SO 103

PS - Prevádzkové súbory

- PS 03 Výťahy
- PS 04 Trafostanica

(ďalej len „stavba“)

Miesto stavby:

pozemky medzi ulicami dona Santnera a L. Novomeského

na pozemkoch C-KN parc. č.:

1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/131, 1053/217, 1053/233, 1057/16, (stavebné pozemky)

na pozemkoch C-KN parc.č.:

1053/109, 1053/285, 1053/304, 1053/388, 1054/51, 1054/5 (stavbou dotknuté pozemky – pozemky pod sieťami TI)

katastrálne územie:

Pezinok.

Dokumentáciu pre územné rozhodnutie vypracoval v 11/2025 ROAR architekti, s.r.o., Karadžičova 39, 811 07 Bratislava, IČO: 51707241, zodpovedný projektant Ing. arch. Michal Romanec, autorizovaný architekt reg. č.: 2661 AA. Projektová dokumentácia je v súlade s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 11/2016 s termínom účinnosti od 01.04.2017, a so zmenami a doplnkami č. 1/2018 vyhlásenými Všeobecne záväzným nariadením č. 4/2021 - platné od 26. 3. 2021.

kde nie je prekročený max. koeficient zastavania 0,30 a je dodržaný minimálny koeficient zelene 0,4 pre urbanistický blok č. 03-13. Vyhodnotenie koeficientov sa týka pozemkov C-KN parc. č. 1053/1,

1053/58, 1053/60, 1053/131, 1053/217, 1053/233, 1057/16, k. ú. Pezinok ,ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľa.

K navrhovanej čnosti „BD Pezinok Sever“, bolo Okresným úradom Pezinok vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP-2023/008228-017 zo dňa 26.09.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.05.2024.

Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú prípravu sa v súlade s ustanovením § 39a ods. 2 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Popis stavby: V rámci pozemku investora sú navrhnuté 3 bytové domy SO101/102/103 s podzemnou garážou SO121. Bytové domy sú chodbového typu.

Vymedzené územie funkčnej plochy:	8435m ²	
Zastavaná plocha celková:	2530m ²	
Zelené plochy:	3503,8m ²	
Spevnené plochy:	2190m ²	
HPP Nadzemné podlažia:	9 264 m ²	(s loggiami)
HPP podzemné podlažia:	2 589 m ²	
HPP spolu:	11 853 m ²	
Počet podzemných podlaží:	1	
Počet nadzemných podlaží:	4+1	(4 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie)
Statická doprava:	147 p.m.	
z toho pre osoby so zníženou schodnosťou pohybu	5 p.m.	

SO 101 Bytový dom A1

Druh stavby: bytová budova – bytový dom

Účel stavby: trvalé bývanie

Bytový dom je navrhnutý ako 4 podlažný s jedným ustúpeným a jedným podzemným podlažím spojeným s podzemným podlažím SO 102, max. pôdorysných rozmerov nadzemnej časti 17,00 x 41,25 m, s plochou z časti zazelenenou strechou. Maximálna výška stavby je 16,26 m. Byty na 1NP sú s predzáhradkami.

V navrhovanom objekte sa nachádza 38 bytov v skladbe:

1. byty 1-izbové + kk	12
2. byty 2-izbové + kk	16
3. byty 3-izbové + kk	8
4. byty 4-izbové + kk	2

Objekt je chodbového typu s loggiami po obvode. Zo severu je objekt na úrovni terénu, z juhu od areálovej komunikácie je úroveň 1NP vyššie o cca 1 meter. Konštrukčné riešenie celého objektu je navrhnuté zo štandardných materiálov.

Železobetónový nosný systém zvislých konštrukcií bude tvorený monolitickými stenami a stĺpmi. Komunikačné jadro je situované na jednej strane dispozície. Tvorí ho schodisko s výťahom a stredová chodba.

Zastavaná plocha bytového domu	701,25 m ²
Úžitková plocha nadzemných častí stavby	2 364 m ²

Odstupové vzdialenosti SO 101 od existujúcich pozemkov a stavieb:

– od pozemku parc. č. 803/7:	min. 10,72-15,16 m
– od BD na pozemku parc. č. 1053/96:	min. 12,70 m
– od objektu SO 102:	21,14 m
– od pozemku parc.č.1053/47:	15,36 m

Objekt bude napojený na rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie.

Teplá úžitková voda sa bude pripravovať v akumulačnom zásobníku pre ohrev teplej vody umiestnenom v technickej miestnosti.

V objekte je navrhnuté podlahové vykurovanie s teplotným spádom 45°/35°C. Každý byt, bude zásobovaný teplom z centrálného zdroja tepla ktorým bude tepelné čerpadlo, umiestnené v technickej miestnosti na 1.PP.

Zrážkové vody budú odvádzané vsakovaním na pozemku investora.

SO 102 Bytový dom A2

Druh stavby: bytová budova – bytový dom

Účel stavby: trvalé bývanie

Bytový dom je navrhnutý ako 4 podlažný s jedným ustúpeným a jedným podzemným podlažím spojeným s podzemným podlažím SO 101, max. pôdorysných rozmerov nadzemnej časti 17,00 x 41,25 m, s plochou z časti zazelenenou strechou. Maximálna výška stavby je 16,26 m. Byty na 1NP sú s predzáhradkami.

V navrhovanom objekte sa nachádza 38 bytov v skladbe:

1. byty 1-izbové + kk	12
2. byty 2-izbové + kk	16
3. byty 3-izbové + kk	8
4. byty 4-izbové + kk	2

Objekt je chodbového typu s loggiami po obvode. Zo severu je objekt na úrovni terénu, z juhu od areálovej komunikácie je úroveň 1NP vyššie o cca 1 meter. Konštrukčné riešenie celého objektu je navrhnuté zo štandardných materiálov.

Železobetónový nosný systém zvislých konštrukcií bude tvorený monolitickými stenami a stĺpmi. Komunikačné jadro je situované na jednej strane dispozície. Tvorí ho schodisko s výťahom a stredová chodba.

Zastavaná plocha bytového domu	701,25 m ²
Úžitková plocha nadzemných častí stavby	2 364 m ²

Odstupové vzdialenosti SO 102 od existujúcich pozemkov a stavieb:

– od objektu SO 101	21,14 m
– od BD na pozemku parc. č. 1053/92	min. 12,90 m
– od objektu SO 103	27,44 m
– od pozemku parc.č.1053/47	14,77 m
– od BD súp. č. 5639, na pozemku parc. č. 1053/117	min. 17,94 m

Objekt bude napojený na rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie.

Teplá úžitková voda sa bude pripravovať v akumulačnom zásobníku pre ohrev teplej vody umiestnenom v technickej miestnosti.

V objekte je navrhnuté podlahové vykurovanie s teplotným spádom 45°/35°C. Každý byt, bude zásobovaný teplom z centrálného zdroja tepla ktorým bude tepelné čerpadlo, umiestnené v technickej miestnosti na 1.PP.

Zrážkové vody budú odvádzané vsakovaním na pozemku investora.

SO 103 Bytový dom B1

Druh stavby: bytová budova – bytový dom

Účel stavby: trvalé bývanie

Bytový dom je navrhnutý ako 4 podlažný s jedným ustúpeným a jedným podzemným podlažím max. pôdorysných rozmerov 17,00 x 41,25 m, s plochou z časti zazelenenou strechou. Maximálna výška stavby je 16,26 m. Byty na 1NP sú s predzáhradkami. V podzemnom podlaží je navrhnutých 23 parkovacích miest, pivničné kobky a komunikačné jadro s výťahom.

V navrhovanom objekte sa nachádza 38 bytov v skladbe:

1. byty 1-izbové + kk	12
2. byty 2-izbové + kk	16

3. byty 3-izbové + kk	8
4. byty 4-izbové + kk	2

Objekt je chodbového typu s loggiami po obvode. Zo severu je objekt na úrovni terénu, z juhu od areálovej komunikácie je úroveň 1NP vyššie o cca 1 meter. Konštrukčné riešenie celého objektu je navrhnuté zo štandardných materiálov.

Železobetónový nosný systém zvislých konštrukcií bude tvorený monolitickými stenami a stĺpmi. Komunikačné jadro je situované na jednej strane dispozície. Tvorí ho schodisko s výťahom a stredová chodba.

Zastavaná plocha bytového domu	701,25 m ²
Úžitková plocha stavby	2 986,60 m ²

Odstupové vzdialenosti SO 102 od existujúcich pozemkov a stavieb:

– od objektu SO 102:	27,44 m
– od BD na pozemku parc. č. 1053/88:	min. 13,27 m
– od pozemku parc.č.1053/56, 1053/59:	min. 16,51 m
– od BD súp. č. 5639, na pozemku parc. č. 1053/116:	min. 17,93 m
– od RD na pozemku parc. č. 1053/110:	min. 27,43 m
– od pozemku parc.č.1053/221:	min. 45,05 m

Objekt bude napojený na rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie.

Teplá úžitková voda sa bude pripravovať v akumuláčnom zásobníku pre ohrev teplej vody umiestnenom v technickej miestnosti.

V objekte je navrhnuté podlahové vykurovanie s teplotným spádom 45°/35°C. Každý byt, bude zásobovaný teplom z centrálného zdroja tepla ktorým bude tepelné čerpadlo, umiestnené v technickej miestnosti na 1.PP.

Zrážkové vody budú odvádzané vsakovaním na pozemku investora.

SO 121 Podzemná garáž

Medzi objektami SO 101 a 102 je navrhovaná podzemná garáž pre 79 áut, komunikácia pre autá a pivničné kobky. Pod objektom BD SO 101 sú po ľavej strane navrhnuté státi v 17-tich auto zakladačoch nad sebou a v prepojujacej časti medzi objektami SO 101 a SO 102 sú státi radené za sebou po dva. Konštrukčný systém je navrhovaný ako železobetónový s obvodovými stenami a stĺpmi. Na streche objektu sa uvažuje s rastlou zeleňou.

SO 151 Oporné múry

Výškové rozdiely v rámci terénnych úprav okolia bytových domov budú riešené pomocou železobetónových uholníkových oporných múrov hrúbky od 200 do 300mm.

SO 152 protihluková stena

Z južnej strany navrhovanej stavby na pozemku C-KN parc. č. 1053/60, severne od existujúceho bytového domu súpisné číslo 5639 na pozemkoch parc. č. 1053/116 a 1053/117 je navrhnutá protihluková bariéra formou oplotenia s výškou min. 3 m z plných materiálov so vzduchovou nepriezvučnosťou $B_3-DL_R > 24$ dB a pohltivosťou zvuku $A_3-DL_a > 8$ dB. Podrobné riešenie oplotenia bude v ďalšom stupni PD.

Protihluková stena bude umiestnená 3,10 m od BD súp. č. 5639, na pozemku parc. č. 1053/116 a 1053/117.

SO 171 Polozapustené podzemné kontajnery

Odpadové hospodárstvo je situované na konci komunikácie pri obratisku automobilov. Nádoby na komunálny odpad budú riešené formou zapustených veľkokapacitných kontajnerov. Sú navrhnuté veľkokapacitné polozapustené kontajnery, na zber zmesového odpadu a zber skla s objemom 2x 2,4 m³ a tri šachty s objemom 5 m³.

SO 181 Drobná architektúra pre SO 101,102,121

Drobná architektúra a mobiliár ako lavičky, smetné koše a podobne budú rozmiestnené v nadväznosti na pešie ťahy.

SO 182 Drobná architektúra pre SO 103

Drobná architektúra a mobiliár ako lavičky, ležadlá, stojany na bicykle, smetné koše a podobne budú rozmiestnené v nadväznosti na pešie ťahy.

SO 183 Pergola medzi SO 101 a 102

Pergola prekrývajúca chodník medzi SO 101 a 102 je navrhnutá ako železobetónová s vertikálnymi nosnými stĺpmi. Pergola vizuálne oddeľuje parkovacie miesta od vnútrobloku. Podrobné riešenie bude v ďalšom stupni PD.

SO 191 Sadové úpravy pre objekt SO 101/102/121

Sadové a parkové úpravy tvoria terénne modelácie, výsadba vzrastlých stromov, parkový extenzívny trávnik s prímiesou bylín, intenzívny trávnik, trvalkovo - trávinné záhony, dažďové záhony a odolné kríkovo-trvalkové výsadby. Jedná sa o plochy na streche podzemnej garáže vo vnútrobloku bytového domu a na rastlom teréne.

Hlavné pešie ťahy, spájajúce vstupy do vnútroblokov majú povrch z dlažby alebo liateho betónu. Vedľajšie pešie ťahy a pobytové terasy tvorí štrkový trávnik. Bytové domy sú lemované súkromnými predzáhradkami hĺbky 3 m.

Na ploche sa v súčasnej dobe nenachádzajú žiadne stromy.

SO 192 Sadové úpravy pre objekt SO 103

Sadové a parkové úpravy, tak ako v SO 191 sú v rámci vnútrobloku výškovo modelované. Vedľajšie pešie ťahy a pobytové terasy tvorí štrkový trávnik. Bytový dom je lemovaný súkromnými predzáhradkami.

SO 193 Sadové úpravy

Sadové a parkové úpravy tvoria terénne modelácie, výsadba vzrastlých stromov, parkový extenzívny trávnik s prímiesou bylín, intenzívny trávnik, trvalkovo - trávinné záhony, dažďové záhony a odolné kríkovo-trvalkové výsadby. Jedná sa o plochy na rastlom teréne. Vnútroblok je doplnený o pobytový a hrací mobiliár. Na ploche sa v súčasnej dobe nenachádzajú žiadne stromy.

SO 194 Predzáhradky pre SO 101 a 102

Jedná sa o plochy prislúchajúce k prízemným bytom. Čiastočne sa pri SO 101 a SO 102 nachádzajú na streche podzemnej garáže. Predzáhradky budú riešené podľa potrieb a vkusu vlastníkov bytov na 1.NP.

SO 195 Predzáhradky pre SO 103

Jedná sa o plochy prislúchajúce k prízemným bytom. Nachádzajú na rastlom teréne. Predzáhradky budú riešené podľa potrieb a vkusu vlastníkov bytov na 1.NP.

SO 196 Zavlažovací systém pre SO 101 a 102

Zálievka časti výsadiieb bude riešená automatickým závlahovým systémom riadeným počítačom, podľa potreby jednotlivých závlahových skupín. Jednotlivé vegetačné prvky budú mať samostatné polievacie okruhy, nastavené v závislosti od potreby zálievky. Zavlažovanie bude riešené formou povrchovej a podpovrchovej kvapkovej závlahy.

SO 197 Zavlažovací systém pre SO 103

Zálievka výsadiieb bude riešená automatickým závlahovým systémom riadeným počítačom, podľa potreby jednotlivých závlahových skupín. Jednotlivé vegetačné prvky budú mať samostatné polievacie okruhy, nastavené v závislosti od potreby zálievky. Zavlažovanie bude riešené formou povrchovej a podpovrchovej kvapkovej závlahy.

SO 201 Spevnené plochy a chodníky

Chodník vedený popri vnútro areálovej komunikácii je navrhnutý v šírke 1,5-2,0m, určený pre chodcov. Povrch je navrhnutý z betónovej zámkovej dlažby. V severnej časti je spojenie so susedným pozemkom.

SO 202 Spevnené plochy a chodníky – predĺženie existujúceho chodníka

Napojenie existujúceho chodníka a susedného chodníka investora je riešené predĺžením a rozšírením chodníka na susednej parcele. Dĺžka je 6 m šírka 2 m. Povrch je navrhnutý z betónovej

dlažby. Stavebník po vybudovaní a skolaudovaní spevnených plôch a chodníkov odovzdá stavebný objekt do správy mesta Pezinok.

SO 211 Predĺženie existujúcej cesty

Predĺženie existujúcej cesty sa bude nachádzať na pozemku parc. č. 1053/375. Existujúca cesta bude na jej konci rozšírená a priamo napojená na navrhovanú novú vnútro areálovú komunikáciu.

SO 212 Vnútro areálové komunikácie

Komunikácia sa napája na existujúcu cestu. Areálová cesta je navrhnutá šírky 7,00 m s priečnym sklonom 2 % a pozdĺžnym sklonom minimálne 0,6 %, pričom dažďové vody budú zachytávané a odvádzané do uličných vpustí. Vody sú zvádzané do pozdĺžnej vsakovacej drenáže.

Komunikácia slúži na vedenie individuálnej automobilovej dopravy k parkovacím miestam v garáži. Komunikácia je ukončená obrátkom. Hlavná komunikácia je navrhnutá s povrchom z asfaltobetónu, pričom celková výmera tejto komunikácie predstavuje 1266,80 m².

V rámci návrhu statickej dopravy je zabezpečených celkovo 147 parkovacích stojísk, z toho 45 sa nachádza na teréne a 102 v podzemnej garáži. Na základe výpočtu potreby statickej dopravy je minimálny požadovaný počet parkovacích miest 146.

SO 213 Vjazd do garáže pre objekt SO 101/102/121

Z komunikácie je navrhnutý vjazd do hromadnej garáže formou rampy v šírke 5,5-5,7 m a s maximálnym pozdĺžnym sklonom 14%. Na komunikáciu sa vjazdy napájajú oblúkmi s polomerom 3,5 m. Rampy sú s cementobetónovým krytom formou monolitickéj dosky.

SO 214 Vjazd do garáže pre objekt SO 103

Z komunikácie je navrhnutý vjazd do hromadnej garáže formou rampy v šírke 5,5-5,7 m a s maximálnym pozdĺžnym sklonom 14%. Na komunikáciu sa vjazdy napájajú oblúkmi s polomerom 3,5 m. Rampy sú s cementobetónovým krytom formou monolitickéj dosky.

SO 215 Parkoviská areál

Popri ceste sú situované kolmé parkovacie miesta, ktoré majú minimálnu šírku 2,5 m a dĺžku 4,8 m s deklarovaným presahom 0,5 m do výsadbového alebo zeleného pásu. Spevnené plochy určené na parkovanie sú navrhnuté z priepustnej drenážnej dlažby.

SO 351 Vodovodná prípojka

Pre zásobovanie novostavby objektov SO 101, SO 102, SO103 vodou pre pitné, hygienické a požiarne účely je navrhnutá nová prípojka vody DN 100-TV, PN16 DL.16,5m a vodomerná šachta 1400*2800*1800mm. Projektovaná vodovodná prípojka sa zrealizuje od napojenia na existujúci verejný vodovod DN150 až po novo navrhovanú vodomernú šachtu. Na pozemkoch parc. č. 1053/60, 1053/109.

SO 352 Vnútro areálový vodovod pre SO 101 a 102

Od projektovanej vodomernej šachty bude v zemi vedené vodovodné potrubie v zelenom páse, kde na odbočke bude navrhovaný nadzemný hydrant DN 100, ktorý bude osadený pri parkovacom státi na pozemku investora. Do objektov SO 101/102, bude pokračovať potrubie DN 100.

SO 353 Vnútro areálový vodovod pre SO 103

Za vodomernou šachtou bude potrubie vody do objektu SO 103 vedené potrubím DN 50.

SO 431 Prípojka splaškovej kanalizácie

Z objektov SO 101, SO 102, SO 103 bude vyvedené kanalizačné potrubie DN 150-2 %, ktoré bude ukončené v revíznej šachte a cez projektovanú revíznú kanalizačnú šachtu ø 1000 mm bude napojená kanalizačnou prípojkou DN250-1,0%, dĺžky 7,9 m na verejnú kanalizáciu DN 300, vedená v ulici v meste Pezinok-Sever.

Na kanalizačnej prípojke je navrhnutá revízna šachta ø 1000 mm, ktorá bude slúžiť na prečistenie prípojky. Na pozemkoch parc. č. 1053/231, 1053/60.

SO 432 Areálová splašková kanalizácia pre SO 101 a 102

Na areálovej kanalizácii pred zaústením do objektov SO 101, SO102, bude osadené kontrolná šachta ø600mm a ø1000mm v max. vzdialenosti 50 m. Dĺžka kanalizácie je od Šk1 po Šk2 cca 50m.

SO 432 Areálová splašková kanalizácia pre SO 103

Na areálovej kanalizácii pred zaústením do objektu SO 103, bude osadená kontrolná šachta $\varnothing$ 600mm, v max. vzdialenosti 50 m. Dĺžka kanalizácie je od Šk2 po Šk3 cca 50m.

SO 481 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulačná nádrž pre SO 101 a 102

Dažďové vody budú odvádzané do navrhovaných vsakovacích systémov zo vsakovacích blokov, osadených na pozemku investora. Areálová dažďová kanalizácia bude odvádzat' dažďové vody zo striech objektu. Pred napojením do vsakovacieho systému je navrhnutá akumulačná nádrž a filtračná šachta $\varnothing$ 1000 mm. Zrážkové vody budú zaústené do vsakovacieho systému na priepustnom štrkovom podloží, obalený geotextíliou.

SO 482 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulačná nádrž pre SO 101 a 102

Dažďové vody budú odvádzané do navrhovaných vsakovacích systémov zo vsakovacích blokov. Areálová dažďová kanalizácia bude odvádzat' dažďové vody zo striech objektov. Pred napojením do vsakovacieho systému je navrhnutá akumulačná nádrž a filtračná šachta $\varnothing$ 1000 mm. Vsakovací systém bude uložený na priepustnom štrkovom podloží, obalený geotextíliou.

SO 483 Dažďová kanalizácia z areálovej komunikácie a príľahlých parkovísk

Areálová dažďová kanalizácia bude odvádzat' dažďové vody zo spevnených plôch príľahlých parkovacích miest. Zrážkové vody budú zachytávané odvodňovacími uličnými vpustami. Následne budú odvedené do odlučovača ropných látok (ORL2) osadenom v zemi pri riešenom objekte SO 101. Pred napojením do ORL2 bude osadená kontrolná šachta. Prečistená voda bude potrubím otekať do vsakovacích blokov.

SO 641 Distribučné rozvody NN a TS

Novo navrhnutá transformačná stanica (TS 1x630kVA) bude napojená z jestvujúceho zemného vedenia VN číslo linky 492, v úseku medzi TS 0052-031 a TS 0052-087.

Zásobovanie objektov elektrickou energiou bude z novo navrhutej distribučnej kioskovej trafostanice. Distribučná transformačná stanica bude zaslučkováná z 22 kV káblového vedenia linky VN 1015. Trafostanica bude typ EH1, VN rozvádzač KKT, NN rozvádzač bude mať 10 vývodov, $I_n=1500A$. Z NN rozvádzača budú napojené zemným káblom nové rozpojovacie istiace skrine, ktoré budú zaslučkované s jestvujúcimi rozpojovacími skriňami SR 52-87-06 a SK52-87-10. Na pozemkoch parc. č. 1053/1, 1053/285, 1053/304, 1054/5.

SO 642 Areálové rozvody NN pre SO 101 a 102

Areálové rozvody budú riešené napojením rozpojovacích poistkových skriň umiestnených pri obytnom dome tak, aby z nich bolo možné napojiť vchod daného bytového domu.

Pre vchody bytových domov bude inštalovaná prípojková skriňa, z ktorej bude napojený hlavný rozvádzač RH.

SO 643 Areálové rozvody NN pre SO 103

Budú riešené napojením rozpojovacej poistkovej skrine umiestnenej pri obytnom dome tak, aby z nej bolo možné napojiť vchod daného bytového domu. Pre vchod bytového domu bude inštalovaná prípojková skriňa, z ktorej bude napojený hlavný rozvádzač RH.

SO 644 Slaboprúdová prípojka opt pre SO 101 a 102

Optická telekomunikačná prípojka FTTH pre bytové domy bude realizovaná z určeného bodu napojenia jestvujúcej optickej siete v dotknutej oblasti cez spojky MDS.

SO 645 Slaboprúdová prípojka opt pre SO 103

Optická telekomunikačná prípojka FTTH pre bytový dom bude realizovaná z určeného bodu napojenia jestvujúcej optickej siete v dotknutej oblasti cez spojky MDS.

SO 646 Vonkajšie osvetlenie areálovej komunikácie SO 211

Bude navrhnuté podľa požiadaviek riešiteľa stavebnej časti. Osvetľuje fasádu objektu, plochy pred a pozdĺž objektu, parkovacie plochy prislúchajúce k objektu a park prislúchajúci k danému objektu. Pre osvetlenie sú navrhnuté typové svietidlá s úspornými LED zdrojmi na oceľových pozinkovaných stožiaroch do vonkajšieho prostredia v predpísanom krytí a výkone. Svietidlá budú ovládané

súmrakovým spínačom s nastavením času zotmenia. Na pozemkoch parc. č. 1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/217.

SO 648 Areálové osvetlenie pre objekty SO 101 a 102

Areálové osvetlenie bude riešiť osvetlenie peších trás. Svietidlá budú navrhnuté pozdĺž verejných chodníkov. Osvetlenie bude riešené prevažne parkovými a dekoračnými svetidlami. Stavebník po vybudovaní a skolaudovaní areálového osvetlenia odovzdá osvetlenie do správy mesta Pezinok.

SO 649 Areálové osvetlenie pre objekty SO 103

Areálové osvetlenie bude riešiť osvetlenie peších trás. Svietidlá budú navrhnuté pozdĺž verejných chodníkov. Osvetlenie bude riešené prevažne parkovými a dekoračnými svetidlami. Stavebník po vybudovaní a skolaudovaní areálového osvetlenia odovzdá osvetlenie do správy mesta Pezinok.

SO 002 Dočasné objekty zariadenia staveniska

Patria sem dočasné objekty a zariadenia, ktoré pri realizácii stavby zabezpečia chod prevádzky jej výstavby

2. Špecifické podmienky:

Zabezpečiť komplexnosť a plynulosť výstavby – najmä je potrebné zabezpečiť včasné vybudovanie technického vybavenia (cesta a inžinierske siete) pred samotnou výstavbou bytových budov.

3. Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie:

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť spracovaná v súlade s podmienkami dotknutých orgánov, s platnými STN, stavebným zákonom, vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného, vyhl. 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, ostatnými platnými právnymi predpismi.

V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie zapracovať:

- uplatnené požiadavky dotknutých orgánov.
- účinné protihlukové opatrenia na ochranu chránených vnútorných priestorov pred nadmerným hlukom z okolitého prostredia (doprava, prevádzky) v bytovom dome na ul. L. Novomeského 62-64 a zapracovať požiadavku z konania o realizácii protihlukovej steny pred oknami obytných miestností z priesvitného materiálu.
- SO 171 Polo-zapustené podzemné kontajnery umiestniť čo najďalej od fasády bytových domov na ul. L. Novomeského 62-64.
- Pri návrhu a realizácii verejného osvetlenia dbať na zamedzenie osvetlenia bytov v bytových domoch.
- navrhnuť spôsob realizácie sadových úprav a výsadbu stromov tak, aby bola zabezpečená ich dlhodobá prosperita.
- zapracovať návrh prípojok sietí technickej infraštruktúry (prípojka NN, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka DN 160) a prístupovej komunikácie pre pozemok C-KN parc. č. 1053/59.
- stavebné objekty vodných stavieb: vodovodná prípojka, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia a ORL, budú povoľované špeciálnym stavebným úradom pre vodné stavby, ktorým je Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa.
- stavebné objekty spevnených plôch, komunikácií a chodníkov bude povoľovať špeciálny stavebný úrad pre dopravné stavby, Mesto Pezinok.
- do projektovej dokumentácie zapracovať podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie vyplývajúce z rozhodnutia zo zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti č. OU-PK-OSZP-2023/008228-017 zo dňa 26.09.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.05.2024.
- v stavebnom konaní doložiť iné právo k všetkým prípojkám sietí technickej infraštruktúry

4. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

4.1. Mesto Pezinok, cestný správny orgán - záväzné stanovisko zn. PesMi-6993-62424/2025 zo dňa 21.01.2026:

Mesto Pezinok, ako príslušný orgán štátnej správy pre pozemné komunikácie (cestný správny orgán), vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. O pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) ako dotknutý orgán v územnom konaní v súlade s §140a a 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko:

Stavebník projektovú dokumentáciu prepracoval a zapracoval do nej pripomienky mesta. Po preštudovaní dokumentácie mesto Pezinok s predloženým návrhom súhlasí za nasledovných podmienok:

- Mesto ako vlastník a správca miestnych ciest konštatuje, že predložený návrh riešenia podzemného parkovania je spracovaný v súlade s platnými technickými normami. Zároveň upozorňuje na náročnosť dispozičného riešenia podzemného parkovania z hľadiska jeho bezproblémovej prevádzky.
- V ďalšom stupni t. j. v stavebnom konaní je nevyhnuté jednoznačne identifikovať vonkajšie parkovacie miesta pre verejnosť, ktoré má investor po vybudovaní aj s cestami, chodníkmi, príslušným verejným osvetlením, stojiskom na odpad spolu s pozemkami, zámer odovzdať do majetku mesta. Odovzdanie musí byť bezodplatné.
- Prepojovací chodník pre chodcov s jestvujúcim chodníkom umiestneným južne od investičného zámeru pri potoku Saulak bude riešený samostatnou projektovou dokumentáciou a jeho vybudovanie je podmienkou pre kolaudáciu stavebného zámeru.

4.2. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Pezinku, okresný dopravný inšpektorát v Pezinku – stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-2025/002178-006 zo dňa 03.12.2025:

Okresný dopravný inšpektorát Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Pezinku spolupôsobiaci pri ochrane života, ďalej pri riadení cestnej premávky a v dohľade nad bezpečnosťou plynulosťou cestnej premávky, v zmysle § 2 ods. 1 písm. j) zákona NR SR č. 171/1993 Z. z. o Policajnom zbore v znení neskorších predpisov v súlade s zákonom č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých v znení neskorších doplnení, vyhláškou č. 30/2020 Z. z. o dopravnom značení, zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 35/1984 Zb. ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov, ktoré by dopravno-technickým a stavebno-technickým vyhotovením stavby a užívaním stavby mohli byť dotknuté, konkrétne ochrana života, zdravia a majetku na úseku bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, vydáva nasledovné stanovisko cestnému správnomu orgánu.

Po zhodnotení výsledkov záveru spoločného rokovania ako aj podmienok Mesta Pezinok vydávame súhlasné stanovisko v zmysle: § 3b ods. 4 cestného zákona;*) (k pripojeniu pozemnej komunikácii, zriadeniu vjazdu z cesty, o úprave alebo zrušení zriadenia vjazdu)

Stanovisko cestnému správnomu orgánu a obci

Podmienky:

1. Dopravné napojenie na nadradený komunikačný systém požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6102/2024, STN736110/2024 a technických predpisov tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel a zabezpečený dostatočný rozhľad.
2. Na miestnej ceste Ul. Dona Sandtnera žiadame doplniť regulačné dopravné značenie „Zákaz zastavenia“ podľa VL6.1 č.: 270 z dôvodu zabezpečenia dostatočného rozhľadu pri výjazde.
3. Pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách.
4. Dopravné napojenie k navrhovaným stavebným objektom SOI01, SO 102, SO 103 musí spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu a použitie požiarnej techniky.
5. Nové pokračovanie navrhovanej cesty k SO 101, SO102, SO103 má zabezpečiť pokračovanie chodníkov pre predchodcov, odvodnenie, obrubníky a verejné osvetlenie.
6. Navrhovaný dopravný model musí zabezpečiť zlepšenie existujúcej dopravnej obsluhy územia hlavne pre pešiu dopravu, verejnú osobnú dopravu a cyklistickú dopravu.
7. Žiadame navrhnuť ďalšie dopravno-inžinierske prepojenie k existujúcim chodníkom ako na ul. Cajlanská a Ul. L. Novomeského.

8. V ďalšom stupni konania žiadame spracovať projekt organizácie dopravy počas výstavby a ten následne predložiť v dostatočnom časovom predstihu pred začatím prác na určenie použitia dočasných dopravných značiek a dopravných zariadení príslušnému cestnému správnomu orgánu v zmysle zákona SNR č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách.

ODI v súlade so zákonom NR SR č. 171/1993 Z. z. o PZ v znení neskorších predpisov, si vyhradzuje záväzné právo na zmeny svojho stanoviska a stanoviť dodatočné podmienky alebo uložené zmeniť v prípade pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, ako aj v prípade verejného záujmu.

4.3. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štátna správa odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2023/012386-002 zo dňa 06.10.2023:

Po preskúmaní žiadosti na základe doručených podkladov podľa § 99 ods. 1 písmena b) bod 1. zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie : nemá námietky k umiestneniu stavby v navrhovanom území podľa predloženej projektovej dokumentácie.

4.4. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán ochrany ovzdušia - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2023/0123 66-002 zo dňa 20.10.2023:

Nie sú navrhnuté zdroje znečisťovania ovzdušia kategorizované a začlenené podľa Prílohy č. 1, Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia sa v zmysle ustanovení zákona o ochrane ovzdušia k uvedeným stavbám nevyjadruje.

4.5. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán štátnej vodnej správy - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2020/010698-002 zo dňa 24.11.2020:

Stavebné objekty:

- Vodovodná prípojka
- Splašková kanalizácia
- Dažďová kanalizácia
- ORL

sú vodnými stavbami podľa § 52 zák. č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon).

Po vydaní územného rozhodnutia investor požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa § 26 zák.č.364/2004 Z. z. (vodný zákon). K žiadosti doloží právoplatné územné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu vypracovanú projektantom s oprávnením na vodné stavby, vlastnícke alebo iné práva k pozemkom dotknutým stavbou a ostatné doklady v zmysle zák. č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) a zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

4.6. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2026/007516-004 zo dňa 17.03.2026:

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. k) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) vydáva podľa § 38 ods. 4 zákona nasledovné záväzné stanovisko:

umiestnenie stavby „BD Pezinok Sever“, navrhovateľa HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 68, 821 02 Bratislava je v súlade so zákonom, s rozhodnutím vydaným podľa tohto zákona a ich podmienkami.

4.7. Okresný úrad Pezinok, Odbor krízového riadenia – záväzné stanovisko č. OÚ-PK-OKR-2023/012305 zo dňa 05.10.2023:

k predloženej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia „BD PEZINOK SEVER“ miesto stavby: mesto Pezinok - Sever, okres Pezinok, k.ú. Pezinok , par. číslo: 1053/1, 1053/58, 1053/131, 1053/132, 1053/133, 1053/217, 1053/233, 1057/16 Investor : HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava - Ružinov z hľadiska civilnej ochrany.

Po posúdení predloženej dokumentácie Okresný úrad Pezinok s vydaním územného rozhodnutia súhlasí bez pripomienok.

4.8. Okresný úrad Pezinok, pozemkový a lesný odbor - záväzné stanovisko č. OU-PK-PLO-2023/012349-002 zo dňa 34.10.2023:

Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, ako príslušný správny orgán podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), k žiadosti spoločnosti HRE 01 j.s.a., v zastúpení Mgr. Tomášom Križom o stanovisko k projektovej dokumentácii dáva nasledovné vyjadrenie.

Cieľom investičného zámeru je výstavba „BD PEZINOK SEVER“ na pozemkoch reg. C_KN, ktorý sa nachádza v zastavanom území obce Pezinok, ktorého hranice boli premietnuté do odťahových katastrálnych máp k 1.1.1990 - parc. č. 1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/131, 1053/132, 1053/133, 1053/217, 1053/233 vedená v katastri nehnuteľností v LV č. 12299 ako orná pôda.

Ak je predložený navrhovaný zámer v súlade s regulatívmi záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce Pezinok, z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, vzhľadom na umiestnenie stavby, tunajší odbor, ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, nemá námietky k projektovej dokumentácii.

Tunajší odbor, ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, upozorňuje, že prípadné vydané územné rozhodnutie nedáva oprávnenie na vykonávanie stavebnej činnosti na dotknutej poľnohospodárskej pôde. Podľa § 17 ods. 2 a 3 zákona stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde do 500 m² alebo podľa § 17 ods. 1 a 6 zákona trvalé odňatie z poľnohospodárskej pôdy vydané tunajším odborom bude podkladom na vydanie stavebného povolenia príslušným stavebným úradom.

V danom prípade vo veci stanoviska k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde je príslušným správnym orgánom Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, ktorý koná podľa § 17 ods. 2 a 3 zákona alebo podľa § 17 ods. 1 a 6 zákona na základe žiadosti právnickej alebo fyzickej osoby o vydanie stanoviska k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde.

4.9. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK1-2023/002375-002 zo dňa 04.10.2023:

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie „BD PEZINOK SEVER“, Pezinok, parc. č. 1053/1, 1057/16, 1053/217, 1053/58, 1053/131, 1053/60, 1053/233, 1053/133, 1053/132, k. ú. Pezinok a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Nakoľko požiarne nebezpečný priestor stavby SO 103 zasahuje do susedných pozemkov, vhodnosť takéhoto riešenia musí posúdiť stavebný úrad v stavebnom konaní.

4.10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava - stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1754/2686/2025 zo dňa 10.06.2025:

Súhlasí sa s návrhom stavebníka HRE 07 j.s.a., Trnavská cesta 74/A, 821 02 Bratislava (IČO: 54 795 982) na územné konanie stavby „BD Pezinok sever“ na par. č. 1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/131, 1053/132, 1053/133, 1053/217, 1053/233, 1057/16 v k.ú. Pezinok, obce Pezinok.

Súčasne sa požaduje:

- 1, Rešpektovať závery a odporúčania vyplývajúce z akustickej štúdie 21325-1, „BD Pezinok Sever“, dokumentácia pre územné rozhodnutie z júna 2025 (spracovateľ: AkuDesign, s.r.o., Maróthyho 6, 811 06 Bratislava, vypracoval: Ing. Katarína Rendek, autorizačne overil Ing. Peter Lobotka, PhD.):
 - a. týkajúce sa protihlukovej bariéry na južnej hranici pozemku (o parametroch: dĺžka výške 3 m, vyhotovenej z plných materiálov o minimálnej vzduchovej nepriezvučnosti B3-DLr > 24 dB a kategórie pohltivosti zvuku A3-DLa > 8dB)
 - b. týkajúce sa akustických požiadaviek najmä na okenné konštrukcie vzhľadom na nepriezvučnosť plnej časti obvodového plášťa tak, aby splnili požiadavky STN 73 0532-2: 2024 Akustika. Hodnotenie zvukovo izolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií

Časť 2: Požiadavky a vyhl. MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. č. 549/2007 Z.z.“),

2. Plánované vonkajšie a vnútorné zdroje hluku navrhovanej stavby vo vzťahu k dotknutému chránenému prostrediu zabezpečiť tak, aby spĺňali požiadavky vyhl. č. 549/2007 Z.z.
3. V súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. č. 259/2008 Z.z.“) zabezpečiť účinné vetranie všetkých bezokenných miestností (pivničné kobky, miestnosti pre upratovačky, hygienické zariadenia, sklady a pod.).
4. V súlade s normou STN 73 4301 Bytové budovy v bytovom dome SO 103 BD BI pre bytovú časť riešiť miestnosť pre upratovačku vybavenú výlevkou s prívodom studenej a teplej vody.
5. Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
 - a. protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažmente rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
 - b. protokol z objektívneho merania hluku, výsledky ktorého preukážu, že hluk z vonkajších prípadne iných zdrojov hluku územia (doprava) nebude negatívne vplyvať na navrhované chránené prostredie podľa vyhl. č. 549/2007 Z.z.,
 - c. protokol z objektívneho merania hluku, výsledky ktorého preukážu, že hluk z vnútorných zdrojov navrhovanej stavby (TZB - výťah, OST, garážová brána, atď.) nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené vnútorné prostredie podľa vyhl. č. 549/2007 Z.z..

4.11. Krajský pamiatkový úrad Bratislava – stanovisko č. KPUBA-2023/22654-2/96475/PRA zo dňa 20.11.2023:

KPÚ BA na základe žiadosti Mgr. Tomáš Kríža, Nejedlého 3394/20, 841 02 Bratislava, v zastúpení spol. HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava, IČO 46 096 965, o vyjadrenie k projektovej dokumentácii vo veci vydania rozhodnutia v územnom konaní na novostavbu Bytový dom Pezinok sever, v zastavanom území mesta Pezinok, Trnavská ulica, na pozemkoch parc. č. 1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/131, 1053/132, 1053/133, 1053/217, 1053/233, 1057/16, k. ú. Pezinok, okres Pezinok (ďalej len „stavba“), stupeň DÚR, Ing. arch. Michal Romanec, autorizovaný architekt reg. č. 2661AA, dátum vypracovania 09/2023, podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona

súhlasí

s umiestnením a realizáciou stavby, ktorá sa nedotýka kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a nenachádza sa na pamiatkovom území, s podmienkou:

- v prípade archeologického nález, nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

Toto záväzné stanovisko stráca platnosť po uplynutí troch rokov odo dňa jeho vydania, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje. Neuplatňuje vecne príslušné záujmy na architektúre predmetnej stavby a je podkladom pre územné a stavebné konanie príslušného stavebného úradu v uvedenej veci.

4.12. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, - stanovisko č. CS SVP OZ BA 5212023/2 zo dňa 23.02.2023

K Vašej žiadosti poskytujeme nasledovné stanovisko:

1. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Povodie Dunaja, o.z. je v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia, SR č. 211/2005 Z.z. správcom vodohospodársky významných vodných tokov. Do tejto kategórie patrí aj Blatina (správcovský názov Blatina+Pezinský), číslo toku 353, číslo hydrologického povodia 4-21-15-402-353.
2. V zmysle ods. 2) 49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách pobrežnými pozemkami sú pri vodohospodársky významných vodných tokov pozemky do vzdialenosti 10 m od ich brehovej čiary. Územie pobrežného pozemku toku musí byť prístupné pre mechanizáciu správcu toku a povodia za účelom vykonávania činnosti vyplývajúcej zo zákona o vodách (S 48), z tohto dôvodu požadujeme rešpektovať pobrežný pozemok v šírke 10 m od brehovej čiary. Do

vymedzených pobrežných pozemkov nie je možné umiestňovať vedenia zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovat'. Územie pobrežného pozemku vodného toku musí byť prístupné (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu toku a povodia za účelom vykonávania činnosti vyplývajúcich zo zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.

4.13. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry – stanovisko

K Vašej žiadosti o posúdenie projektovej dokumentácie stavby 3 bytových domov v lokalite Pezinok Vám, ako organizačná zložka oprávnená vydávať záväzné stanoviská Ministerstva obrany Slovenskej republiky podľa §7 zákona č. 319/2002 Z. z. o obrane Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a § 125 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zasielame nasledovné stanovisko:

Po posúdení predložených podkladov nemáme pripomienky a súhlasíme s umiestnením stavby „BD PEZINOK SEVER“ na pozemkoch uvedených vo Vašej žiadosti v k. ú. Pezinok, okres Pezinok. V mieste plánovanej výstavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné vedenia alebo zariadenia v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky. Toto stanovisko sa vydáva na účely územného konania.

4.14. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Oddelenie majetkoprávne, Centrum podpory Bratislava – stanovisko č. SITB-OT4-2023/001287-019 zo dňa 06.10.2023:

V záujmovom území pre realizáciu budúcej stavby „BD Pezinok Sever“, na pozemkoch s parcelnými číslami uvedenými v dokumentácii, v katastrálnom území Pezinok, nemá Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky žiadne vlastné telekomunikačné siete.

4.15. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – Vyjadrenie č. 83356/2023/RB zo dňa 02.11.2023:

Z hľadiska BVS, a.s., k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z., o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:

K umiestneniu stavby: „BD PEZINOK SEVER“ nebudeme mať námietky, ak budú rešpektované zariadenia verejného vodovodu DN 160 s pásmom ochrany 1,8 m od osi potrubia na obidve strany a verejnej kanalizácie DN 300 BET s pásmom ochrany 1,8 m od osi potrubia na obidve strany vychádzajúc od skutočne zameranej polohy vodohospodárskeho zariadenia, trasovanej v záujmovej oblasti.

Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu požadujeme vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu a súvisiacich zariadení v teréne podľa zákona č. 442/2002 Z.z., o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Uvedenú službu, resp. žiadosť o vytýčenie, odporúčame objednať cez podateľňu BVS, a.s., na základe Objednávky na práce (tlačivo nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách).

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

V zmysle § 27 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov, vlastníci nehnuteľnosti, v ktorej je v súčasnosti vedený verejný vodovod a verejná kanalizácia v prevádzke BVS, budú povinní dbať o to, aby užívaním nehnuteľnosti nepoškodzovali a nenarušili prevádzku verejného vodovodu, jeho zariadenia a súčasti, aby neoprávnene nezasahovali do výkonu vodohospodárskych činností súvisiacich s prevádzkovaním verejného vodovodu, inak budú zodpovedať za škodu, ktorú tým spôsobili.

Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len

„technické podmienky“).

V zmysle „technických podmienok“ je potrebné navrhnuť vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.

Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou prípojkou.

Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.

Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

A. Zásobovanie vodou

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

a/ Vodovodná prípojka

1. Pripojenie na verejný vodovod je možné len vtedy, ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená vodovodná prípojka.
2. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom 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 nezávažnosť 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/ Vodomerná šachta

1. Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo - vodomerm. Vodomerm je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
2. Vodomerná šachta umiestnená na parcele č. 1053/58 musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS, t.j. vybudovaná a dokončená ešte pred montážou vodomeru.
3. Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
4. Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomerov, výmenou vodomerov, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
5. Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

B. Odvádzanie odpadových vôd

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

a/ Kanalizačná prípojka

1. Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byť revízná 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./
2. Revíznú šachtu na kanalizačnej prípojke požadujeme umiestniť 1m za hranicou nehnuteľnosti.
3. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníčkovi 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.

K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ do troch vsakovacích systémov VS1 na pozemku investora nebudeme mať námietky.

Ďalší stupeň kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné konanie, spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou, doklad o vytýčení pásma ochrany verejného vodovodu a iných príloh, ktoré vyplynú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Vyjadrenie BVS je platné dva roky.

4.16. Západoslovenská distribučná, a.s., - stanovisko zo dňa 31.10.2023:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu: Bytové domy Pezinok Sever (ďalej len „Stavba“), na pozemku registra E, s parcelným číslom 1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/131, 1053/132, 1053/133, 1053/217, 1053/233, 1057/16, v katastrálnom území Pezinok, podľa predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovanej 10/2023, pre stavebný objekt/stavebné objekty: SO 641, 642, 643, 644, 645, 646, 648, 649 za týchto podmienok:

- Stavba bude napojená z novo navrhovanej kioskovej trafostanice EH1 s vnútorným ovládaním, VN rozvádzačom KKT napojená z linky č. 492 zaslučkováním do TS 0052-087 a TS 0052-112 káblom typu NA2XS (F)2Y 3x1x240. Typ trafostanice a výkon transformátora môže byť pre stupeň stavebného konania upresnený- žiadame konzultovať so správou energetických zariadení. NN distribučný rozvod bude prepojený s existujúcim NN distribučným rozvodom cez istiacu skriňu SR 52-87-06. a SR 52-87-10.
- Projektovú dokumentáciu žiadame konzultovať so správou energetických zariadení e-mailom juraj.noskovic@zsdisk.sk alebo videokonferenciu (termín si môžete dohodnúť cez e-mail). Pre videokonferenciu sa bude postačovať pripojiť na základe pozvánky, ktorú Vám pošlem e-mailom cez webový prehliadač (Explorer, Mozilla alebo iný). Nie je nutná kamera len mikrofón a reproduktor.
- V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytýčiť. Žiadosť o vytýčovanie sietí WN, VN, NN podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. 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.

V prípade potreby konzultácie návrhu projektovej dokumentácie a technického riešenia budúceho pripojenia za účelom spracovania projektovej dokumentácie pre stavebné konanie (s uvedením našej spoločnosti ako stavebníka), vyplňte elektronický formulár v aplikácii e-Žiadosti.

Ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkovoprávných vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických zariadení, vyplňte kontaktný formulár.

Projektová dokumentácia (v prípade elektroenergetických zariadení Západoslovenskej distribučnej, a.s.) musí byť vypracovaná v zmysle „Štandardov projektovej dokumentácie“, „Zásad budovania a prevádzkovania vzdušných a káblových NN/VN sietí a distribučných transformačných staníc“ a „Pravidiel pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“, zverejnených na www.zsdisk.sk.

4.17. SPP - distribúcia, a.s. – stanovisko č. TD/NS/0815/2023/Pe zo dňa 19.12.2023:

Orientačné znázornenie trasy plynárenského zariadenia/umiestnenia technologického objektu, (ďalej len „orientačné znázornenie“) je prílohou tohto stanoviska.

Orientačné znázornenie má výhradne informatívny charakter a nenahrádza vytýčenie plynárenského zariadenia pre účely presného umiestnenia a/alebo realizácie stavby a/alebo výkonu iných činností.

Toto stanovisko nenahrádza technické podmienky pripojenia budúceho odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti SPP-D.

SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“):

SÚHLASÍ s umiestnením vyššie uvedenej stavby (bez jej plynofikácie) za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- 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.sdp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytýčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení,
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
 - rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 - zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- stavebník je povinný dodržať podmienky z predchádzajúceho stanoviska SPP-D č. 5500/231023/BA/MM ku žiadosti o súhlas s umiestnením stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia;

4.18. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, - stanovisko č. 116/U R/2023/Ko zo dňa 27.11.2023

Na základe žiadosti spoločnosti HRE 01 j.s.a. o stanovisko k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie na stavbu „BD Pezinok Sever“, k.ú. Pezinok žiadame pri príprave projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie dodržať požiadavky vyhlášky č. 532/2002

Z.z. a súvisiacich predpisov z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím. Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie na posúdenie Ú N 55.

4.19. Slovenský zväz telesne postihnutých, - vyjadrenie č. 621/2023 zo dňa 16.10.2023:

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie stavby BD Pezinok Sever vydávame nasledovné stanovisko:

Na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, (prístup k a vstup do objektu, parkovacie miesta, vnútorné komunikácie horizontálne, vnútorné komunikácie vertikálne, výťahy, prístupnosť všetkých spoločných priestorov bytového domu)

Slovenský zväz telesne postihnutých sa vyjadruje aj k ďalšej etape projektovej dokumentácie na účely vydania stavebného povolenia stavby V tejto etape projektovej dokumentácie je potrebné stavbu riešiť s ohľadom na požiadavky štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Pozn.: Vyhradené parkovacie miesta pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu sa majú v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z. z. navrhovať čo najbližšie k vstupu do budovy, resp. k vertikálnemu jadru budovy.

K vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky

4.20. Orange SLOVENSKO, a.s. – vyjadrenie č. BA-3484 2023 zo dňa 05.10.2023:

dôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s. Metodova 8, 821 08 Bratislava. Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe sú uložené HDPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti. Údaje o technickom stave a počte HDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy.

Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. o ochrane sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žľabovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.. Mechanická ochrana a prekládka budú realizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a "Zmluvy o preložke" so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.

Upozorňujeme, že:

1/ vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov

2/ rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a el. prípojky ku nim, nie sú predmetom toho vyjadrenia

Ďalej, pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:

- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ / vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objedávateľ farbou, alebo kolíkmi /
- preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia +, - 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hlbíacie stroje v ochrannom pásme od vyznačenej polohy PTZ
- dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu
- nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ
- vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme
- aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti previsu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou
- pred záhrom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markéry)
- aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. Číslo 033 / 77 320 32 , mob. 0907 721 378
- je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),

• pred záhrnom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy. Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia PTZ je porušením právnej povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 a TZ. Toto vyjadrenie platí len v rozsahu nami overenej dokumentácie a pre rozsah prác vyznačených, alebo vymedzených v časti I. tohoto tlačiva. Vyjadrenie stráca platnosť dole uvedeným dátumom.

4.21. Slovak Telekom, a.s. – vyjadrenie č. 6612326739 zo dňa 04.10.2023:

Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí
4. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zázake zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.
7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
10. Vytýčenie polohy SEK spoločnosti Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadenia>. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený

poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

Všeobecné podmienky ochrany SEK

1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a.s. povinný zabezpečiť:

- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom, a.s.
- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner: Ladislav Hrádil, hradil@suptel.sk, 0907 777474

UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

2. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm

skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu

- Upozornenie zamestnancov, 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 akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia
- Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním)
- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 12129
- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia)

UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca ST.

3. V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia, (www.telekom.sk).

4. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

4.22. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. – Vyjadrenie č. 2001/2023 zo dňa 03.10.2023:

S vydaním ÚR-SP danej stavby súhlasíme, za nasledovných podmienok:

1. u predmetnej stavby dôjde ku styku so sieťami UPC podľa zákresu č. 2001/2023.
2. pred zahájením stavby je potrebné zabezpečiť u UPC vytýčenie dotknutých sietí
3. v ochrannom pásme káblov 1 m na obidve strany vykonávať ručný výkop.
4. v prípade obnaženia našich káblov zabezpečiť ich ochranu.
5. pred zásypom prizvať zástupcu UPC na obhliadku či káble nie sú porušené.

6. zásyp káblov UPC vykonať predpísaným sypkým materiálom a položiť signalizačnú fóliu nad káblami

7. križovanie so sieťou UPC je nutné realizovať popod sieť UPC

4.23. engie - TERMING, a.s. – vyjadrenie zo dňa 11.10.2023

K predloženej dokumentácii pre účely vydania rozhodnutia o umiestnení stavby „BD Pezinok SEVER“ nemáme námietky a s vydaním UR súhlasíme.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietka č. 1. Dňa 24.09.2025 bolo po Oznámení o začatí konania o umiestnení stavby doručené vyjadrenie Mesta Pezinok ako účastníka konania kde vznieslo námietku k umiestňovanej stavbe.

„Na základe Oznámenia o začatí územného konania vo veci umiestnenia stavby: Bytové domy Pezinok Sever „BD Pezinok Sever“ a nariadenia ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním zo dňa 18.08.2025, v ktorom mesto Pezinok vystupuje ako účastník konania podľa § 34 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, týmto predkladáme nasledovné vyjadrenie:

Mesto Pezinok neudelilo stavebníkovi súhlas na umiestnenie stavby inžinierskych sietí (SO 551 Areálový rozvod teplovodu pre SO 101 a 102, SO 552 Areálový rozvod teplovodu pre SO 103) na pozemkoch parcely registra C-KN s parc. č. 1053/2, 1053/54, 1053/130 a 1053/232, evidovaných Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4234 a 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok.

Zároveň nebola s mestom Pezinok ako vlastníkom pozemkov uzavretá žiadna nájomná zmluva, dohoda o budúcej kúpnej zmluve, dohoda o budúcej zmluve o vecnom bremene ani iný právny vzťah, ktorý by oprávňoval stavebníka umiestniť stavbu - inžinierske siete na tomto pozemku.

Podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ rozumie najmä užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Vzhľadom na to, že mesto Pezinok neudelilo stavebníkovi súhlas a tiež neexistuje medzi mestom Pezinok ako vlastníkom pozemkov a stavebníkom žiadny zmluvný vzťah uvedeného druhu, máme za to, že stavebník nemohol preukázať právo k pozemkom dotknutým navrhovanou stavbou inžinierskych sietí podľa citovaného ustanovenia stavebného zákona.

Z vyššie uvedených dôvodov žiadame preto stavebný úrad, aby túto skutočnosť zohľadnil v rámci konania a aby vyzval stavebníka na preukázanie práva uskutočňovať stavbu na pozemkoch mesta podľa príslušných ustanovení stavebného zákona.“

Námietka č. 2. Dňa 25.09.2025 vzniesol zástupca Mesta Pezinok do zápisnice z ústneho prerokovania spojeného s miestnym zisťovaním pripomienky k predmetu konania:

„- pridržiavame sa skôr vydaných vyjadrení a stanovísk a žiadame riešiť vzťah k pozemkom Mesta Pezinok dotknutých inžinierskymi stavbami.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke 1. a 2.:

Nakoľko došlo po vznesení námietky k zmene projektovej dokumentácie v časti zásobovania teplom a stavebné objekty riešiace zásobovanie bytových domov teplom z distribučného teplovodu, boli zo strany navrhovateľa zrušené, stavebný úrad sa podanou námietkou ďalej nezaoberal.

Námietka č. 3. Dňa 25.09.2025 vzniesol zástupca bytových domov Laca Novomeského 62, 64 do zápisnice z ústneho prerokovania spojeného s miestnym zisťovaním pripomienky k predmetu konania:

- SO 152 Protihluková stena – pri výške protihlukovej steny 3 m realizovať hornú časť steny pred oknami prízemia z priesvitnej konštrukcie
- SO 171 Polo-zapustené podzemné kontajnery umiestniť čo najďalej od fasády bytových domov

- Pri návrhu a realizácii verejného osvetlenia dbať na zamedzenie osvetlenia bytov v bytových domov.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Námietka č. 4. Dňa 06.02.2026 vzniesol námietku účastník konania: Schuster Martin, 90201 Pezinok, dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok:

„I. Postavenie účastníka a predmet námietky

1. Podávateľ je vlastníkom susedného pozemku parc. č. 1053/59, zapísaného na LV 10190 v k. ú. Pezinok. Zo zákona mu prislúcha postavenie účastníka konania ako vlastníka susednej nehnuteľnosti.

2. Námietkou sa napáda umiestnenie stavby „BD Pezinok Sever“ stavebníka: HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava, IČO: 54 795 982 na pozemku parc. č. 1053/131 výlučne v rozsahu navrhovaných pozdĺžnych parkovacích miest situovaných v línii spoločnej hranice s pozemkom parc. č. 1053/59, pretože ich poloha fyzicky znemožňuje výkon vecného bremena – práva prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami – zriadeného v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 1053/59.

II. Existencia a obsah vecného bremena (práva prechodu a prejazdu)

3. V prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 1053/59 je k pozemku parc. č. 1053/131 zriadené vecné bremeno – právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami – v tomto znení:„

Oprávnenie z vecného bremena in rem spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. 1053/131 v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 1053/59 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 529/2018 zo 14.3.2018.“

4. Vecné bremeno je riadne zapísané v katastri nehnuteľností; jeho výkon musí byť reálne a trvalo vykonateľný v rozsahu, ktorý zodpovedá jeho účelu (prechod a prejazd).

III. Kolízia navrhovaných parkovacích miest s vecným bremenom

5. Z predloženej projektovej dokumentácie vyplýva, že po celej dĺžke hranice s pozemkom parc. č. 1053/59 sú na pozemku parc. č. 1053/131 navrhnuté pozdĺžne parkovacie miesta.

6. Uvedené riešenie zasahuje do priestoru nevyhnutného na výkon vecného bremena (prechod a prejazd) a v praxi by viedlo k jeho faktickému znemožneniu – pruh potrebný na bezpečný prejazd by bol parkovaním blokový.

IV. Právne a vecné zhrnutie

7. Navrhované riešenie predstavuje neprípustný zásah do práva z vecného bremena, keďže výkon vecného bremena nemožno obmedzovať ani znemožňovať spôsobom, ktorý vylučuje jeho riadny výkon.

8. Zároveň ide o zásah do pokojného výkonu vlastníckeho práva podávateľa, ktorý je na riadnom a nerušenom výkone vecného bremena právne závislý.

9. Uvedený zásah má aj majetkový rozmer: v dôsledku znemožnenia prechodu a prejazdu možno dôvodne predpokladať potenciálne zníženie hodnoty nehnuteľnosti podávateľa (obmedzenie prístupu, využiteľnosti a hospodárskej hodnoty pozemku).

V. Návrh na rozhodnutie

Z vyššie uvedených dôvodov podávateľ navrhuje, aby Stavebný úrad Pezinok:

1. prijal a vyhodnotil túto námietku ako dôvodnú

2. osobitne uložil stavebníkovi povinnosť prepracovať dokumentáciu a presunúť všetky navrhované parkovacie miesta z pozemku parc. č. 1053/131 mimo úsek priliehajúci k pozemku parc. č. 1053/59, t. j. aby pred pozemkom parc. č. 1053/59 neboli navrhnuté žiadne parkovacie miesta, čím sa umožní neobmedzený prechod a prejazd v zmysle zriadeného vecného bremena,

3. nevydal územné rozhodnutie v predloženom znení, kým nebude preukázané odstránenie kolízie navrhovaných parkovacích miest s vecným bremenom a zosúladenie dokumentácie s právnym stavom.

VI. Záverečné vyhlásenie

10. Námietka sa podáva v zákonnej lehote. List vlastníctva (LV 10190) bude priložený ako príloha k tejto námietke pri jej podaní.“

Námietka č. 5. Dňa 06.02.2026 účastník konania Schuster Martin, 90201 Pezinok, dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok nahliadol do spisu a zároveň do zápisnice o nahliadnutí doplnil svoju námietku podanú do podateľne mesta Pezinok o:

- Námietku že nebol zohľadnený záväzok z kúpnopredajnej zmluvy na vybudovanie inžinierskych sietí až k hranici pozemku parc. č. 1053/59, ktorý spoločnosť HRE 01 j.s.a. pri kúpe pozemkov prevzala.
- Účastník konania priložil ako prílohu kúpnopredajnú zmluvu medzi pôvodným vlastníkom pozemku parc. č. 1053/131 a pôvodným vlastníkom pozemku parc. č. 1053/59.

Námietka č. 6. Dňa 19.02.2026 vzniesol námietku účastník konania: Schuster Martin, 90201 Pezinok, dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok:

„I. Úvodné vyhlásenie k doplneniu podkladov

Dňa 13. 02. 2026 doručil stavebník HRE 01 j.s.a. na Stavebný úrad Pezinok doplnené podklady, vrátane aktualizovanej koordinačnej situácie, do ktorej boli zapracované moje požiadavky (prístupová komunikácia, elektrická, kanalizačná a vodovodná prípojka).

Túto skutočnosť beriem na vedomie. Podávam však túto námietku ako riadne podanie v zákonnej lehote.

II. Postavenie účastníka konania

Som vlastníkom pozemku parc. č. 1053/59, ktorý bezprostredne susedí s pozemkom parc. č. 1053/131. Ako vlastníak susedného pozemku mám postavenie účastníka územného konania.

III. K vecnému bremenu a k zmluvným záväzkom

K pozemku parc. č. 1053/131 je v prospech môjho pozemku parc. č. 1053/59 zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu. Zároveň existuje záväzok pôvodného developera SKALA TOPINVEST spol. s r.o. voči predchádzajúcemu vlastníkovi môjho pozemku (môjmu otcovi) na vybudovanie inžinierskych sietí až k hranici pozemku parc. č. 1053/59. Spoločnosť HRE 01 j.s.a. tieto záväzky prevzala.

IV. Posúdenie doplnenia podkladov

Zapracovaním mojich požiadaviek do koordinačnej situácie bola odstránená materiálna prekážka spočívajúca v kolízii prístupu a sieťových napojení s pôvodným návrhom.

V. Námietka – formálne podanie

Žiadam stavebný úrad, aby:

- 1. prijal túto námietku ako riadne a včasné podanie účastníka konania,*
- 2. preveril, či doplnená dokumentácia zo dňa 13. 02. 2026 skutočne odstraňuje všetky kolízie,*
- 3. zohľadnil túto námietku pri vydaní územného rozhodnutia.*

VI. Záverečné vyhlásenie

Prikladám list vlastníctva LV 10190. Som pripravený poskytnúť ďalšiu súčinnosť.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke č. 4., 5. a 6:

Nakoľko došlo k dohode a zmiernemu riešeniu medzi navrhovateľom a namietajúcim, stavebný úrad sa podanou námietkou ďalej nezaoberal.

Akékoľvek zmeny územného rozhodnutia môže povoliť len stavebný úrad.

Toto rozhodnutie **platí** v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona **dva roky** odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.

Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a účastníkov konania.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 16.10.2023 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o umiestnení stavby: Bytové domy Pezinok Sever „BD Pezinok Sever“, v objektovej skladbe:

Hlavné stavebné objekty: • SO 001 Hrubé terénne úpravy a príprava územia, • SO 002 Dočasné objekty zariadenia staveniska, • SO 101 Bytový dom A1, • SO 102 Bytový dom A2, • SO 103 Bytový dom B1, • SO 121 Podzemná garáž, • SO 151 Oporné múry, • SO 152 Protihluková stena, • SO 171 Polo zapustené podzemné kontajnery, • SO 181 Drobná architektúra pre objekt SO 101/102/121, • SO 182 Drobná architektúra pre objekt SO 103, • SO 183 Pergola medzi SO 101 a 102, • SO 184 Detské ihrisko

inžinierske stavebné objekty: • SO 191 Sadové úpravy pre objekt SO 101/102/121, • SO 192 Sadové úpravy pre objekt SO 103, • SO 193 Sadové úpravy, • SO 194 Predzáhradky pre SO 101 a 102, • SO 195 Predzáhradky pre SO 103, • SO 196 Zavlažovací systém pre SO 101 a 102, • SO 197 Zavlažovací systém pre SO 103, • SO 201 Spevnené plochy a chodníky, • SO 202 Spevnené plochy a chodníky - príjazdová cesta, • SO 211 Predĺženie existujúcej cesty, • SO 212 Vnútro areálové komunikácie, • SO 213 Vjazd do garáže pre objekt SO 101/102/121, • SO 214 Vjazd do garáže pre objekt SO 103, • SO 215 Parkoviská areál, • SO 351 Vodovodná prípojka, • SO 352 Vnútro areálový vodovod pre SO 101 a 102 a hydrant, • SO 353 Vnútro areálový vodovod pre SO 103, • SO 431 Prípojka splaškovej kanalizácie, • SO 432 Areálová splašková kanalizácia pre SO 101 a 102, • SO 433 Areálová splašková kanalizácia pre SO 103, • SO 481 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž pre SO 101 a 102, • SO 482 Dažďová kanalizácia zo striech, prípojky DK a akumulčná nádrž pre SO 103, • SO 483 Dažďová kanalizácia z areálovej komunikácie a príľahlých parkovísk, • SO 530 Teplovodná prípojka, • SO 551 Areálový rozvod teplovodu pre SO 101 a 102, • SO 552 Areálový rozvod teplovodu pre SO 103, • SO 641 Distribučné rozvody NN a trafostanica, • SO 642 Areálové rozvody NN pre SO 101 a 102, • SO 643 Areálové rozvody NN pre SO 103, • SO 644 Slaboprúdová prípojka opt. pre SO 101 a 102, • SO 645 Slaboprúdová prípojka opt. pre SO 103, • SO 646 Vonkajšie osvetlenie areálovej komunikácie SO 211, • SO 648 Areálové osvetlenie pre objekty SO 101 a 102, • SO 649 Areálové osvetlenie pre objekty SO 103

Prevádzkové súbory: • PS 01 OST SO 101/102, • PS 02 OST SO 103, • PS 03 Výťahy, • PS 04 Trafostanica, na pozemkoch medzi ulicami dona Sandtnera a L. Novomeského C-KN parc. č. 1053/1, 1053/58, 1053/60, 1053/131, , 1053/217, 1053/233, 1057/16, (stavebné pozemky) a C-KN parc. č. 1053/109, 1053/285, 1053/304, 1053/388, 1054/51, 1054/5 (stavbou dotknuté pozemky – pozemky pod sieťami TI), katastrálne územie Pezinok.

K predmetu podania bolo dňa 26.09.2023 vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP-2023/008228-017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.05.2024 (ďalej len rozhodnutie v zisťovacom konaní). Pri podaní návrhu nebolo rozhodnutie právoplatné. Právoplatnosť rozhodnutia doložil navrhovateľ stavebnému úradu až dňa 09.04.2025. Právoplatnosť rozhodnutia bola na informačnom portáli rezortu MŽP SR - enviroportal.sk zverejnená až dňa 09.04.2025.

Navrhovateľ dopĺňal svoje podanie dňa: 08.11.2023, 29.11.2023, 29.12.2023, 09.04.2025. Po doplnení právoplatnosti rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní stavebný úrad dňa 16.04.2025 zverejnil informáciu o podaní návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby v zmysle § 35 ods. 2 zákona 50/1976 Zb. a § 38 ods. 2 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o posudzovaní vplyvov), písomnosťou zn.: GrzJa-628-36852/2025 zo dňa 16.04.2025.

Navrhovateľ ďalej doplnil svoje podanie dňa 17.07.2025 o zmenu napojenia projektu na komunikačnú sieť, doplnenie písomného vyhodnotenia spôsobu zapracovania podmienok z rozhodnutia vydanom v zisťovacom konaní a doplnenie stavebného objektu SO 152 Protihluková stena vyplývajúceho zo záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva hl. m. Bratislava zo dňa 10.06.2025 a dňa 23.07.2025 o preukázanie iného práva k predmetu stavby. Bola doložená nová projektová dokumentácia z 05/2025.

Po priebežnom dopĺňaní návrhu stavebný úrad opakovane preskúmal predložený návrh, zistil vlastníkov všetkých pozemkov pod stavbami a prípojkami sietí technickej infraštruktúry, vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania. Stavebný úrad dňa 18.08.2025, v súlade s ustanovením § 36 stavebného zákona, oznámením zn.: GrznJa-628-50047/2025 oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby a nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním na deň 25.09.2025. Oznámenie bolo doručené verejnou vyhláškou všetkým známym a neznámym účastníkom konania 15-tým dňom vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu dňa 09.09.2025, kedy nastali

právne následky doručenia. Dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám bolo oznámenie doručované jednotlivo v súlade s § 26 správneho poriadku.

V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania že na neskoršie doručenie pripomienok a námietok nebude prihliadnuté. Taktiež oznámil že v rovnakej lehote môžu oznámiť svoje stanovisko a uplatniť svoje pripomienky a námietky aj dotknuté orgány. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Dňa 24.09.2025 bolo doručená elektronickou poštou podľa osobitného predpisu, vyjadrenie Mesta Pezinok ako účastníka konania kde vznieslo námietku k umiestňovanej stavbe. Vyhodnotenie pripomienok a odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietkach je uvedené nižšie.

V konaní do zápisnice z ústneho prerokovania a miestneho zisťovania vzniesli námietky a pripomienky účastníci konania:

- Mesto Pezinok: „*pridržiavame sa skôr vydaných vyjadrení a stanovísk a žiadame riešiť vzťah k pozemkom Mesta Pezinok dotknutých inžinierskymi stavbami.*“
- Zástupca obyvateľov bytového domu Laca Novomeského 62-64: „- SO 152 Protihluková stena – pri výške protihlukovej steny 3 m realizovať hornú časť steny pred oknami prízemia bytových domov z priesvitnej konštrukcie
- SO 171 Polozapustené podzemné kontajnery umiestniť čo najďalej od fasády bytových domov
- Pri návrhu a realizácii verejného osvetlenia dbať na zamedzenie osvetlenia bytov v bytových domov.“

Vyhodnotenie pripomienok a odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietkach je uvedené nižšie.

Navrhovateľ po konaní dňa 08.12.2025 doplnil svoje podanie v ktorom doručil projektovú dokumentáciu stavby zmenenú o nové riešenie vykurovania (zrušenie zásobovania teplom teplovodom ktorý prechádzal cez pozemky vo vlastníctve Mesta Pezinok), a navýšení parkovacích miest zo 122 na 147. Zmeny sú popísané vo výroku rozhodnutia. Dňa 28.01.2026 navrhovateľ doplnil svoj návrh o záväzné stanovisko Mesta Pezinok CSO.

Stavebný úrad po úprave projektovej dokumentácie a doplnení návrhu opakovane preskúmal predložený návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a následne posúdil, či vlastnícke a iné práva účastníkov konania môžu byť navrhovanou zmenou stavby priamo dotknuté a určil nový okruh účastníkov konania. V súlade s § 33 ods. 2 zákona 71/1967 Zb. stavebný úrad verejnou vyhláškou oznámil účastníkom konania dotknutým právnickým osobám a dotknutým orgánom, Oznámením zn.: GrzJa-2-2396/2026 zo dňa 28.01.2026, doplnenie podania a poskytol im možnosť sa k predmetným zmenám vyjadriť. Stavebný úrad určil lehotu 7 pracovných dní, odo dňa doručenia oznámenia, na podanie námietok a pripomienok.

Stavebný úrad v oznámení v súlade s ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona upozornil 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.

Oznámenie bolo doručené účastníkom konania 15-tym dňom vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu a to dňa 17.02.2026, kedy nastali právne následky doručenia.

Dňa 06.02.2026 bola doručená námietka účastníka konania Martin Schuster, dona Santnera 6004/29, 902 01 Pezinok vlastníka susednej nehnuteľnosti pozemku C-KN parc. č. 1053/59.

Dňa 09.02.2026 Martin Schuster nahliadol do spisu č. 3/2026, kde ozrejmil a doložil podklady k svojim námietkam podaným dňa 06.02.2026 a to: listy vlastníctva č. 12299 a 10190 a kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva práva k pozemku a o zriadení vecného bremena.

Pri nahliadnutí stavebný úrad upozornil nahliadajúceho že oznámenie je doručované verejnou vyhláškou a bude účastníkom konania doručené dňa 17.02.2026, kedy nastanú právne následky doručenia podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku.

Vyhodnotenie pripomienok a odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietkach podaných dňa 06.02.2026 a 09.02.2026 je uvedené nižšie.

Stavebný úrad dňa 04.02.2026 požiadal listom zn.: GrzJa-2-3267/2026 Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie – EIA o stanovisko k splneniu podmienok Rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP-2023/008228-017 zo dňa 26.09.2023. Stanovisko Okresného úradu, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, bolo stavebnému úradu doručené dňa 18.03.2026.

Odôvodnenie rozhodnutí stavebného úradu o námietkach:

Námietka č. 1. Dňa 24.09.2025 bolo po Oznámení o začatí konania o umiestnení stavby doručené vyjadrenie Mesta Pezinok ako účastníka konania kde vznieslo námietku k umiestňovanej stavbe.

„Na základe Oznámenia o začatí územného konania vo veci umiestnenia stavby: Bytové domy Pezinok Sever „BD Pezinok Sever“ a nariadenia ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním zo dňa 18.08.2025, v ktorom mesto Pezinok vystupuje ako účastník konania podľa § 34 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, týmto predkladáme nasledovné vyjadrenie:

Mesto Pezinok neudelilo stavebníkovi súhlas na umiestnenie stavby inžinierskych sietí (SO 551 Areálový rozvod teplovodu pre SO 101 a 102, SO 552 Areálový rozvod teplovodu pre SO 103) na pozemkoch parcely registra C-KN s parc. č. 1053/2, 1053/54, 1053/130 a 1053/232, evidovaných Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4234 a 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok.

Zároveň nebola s mestom Pezinok ako vlastníkom pozemkov uzavretá žiadna nájomná zmluva, dohoda o budúcej kúpnej zmluve, dohoda o budúcej zmluve o vecnom bremene ani iný právny vzťah, ktorý by oprávňoval stavebníka umiestniť stavbu - inžinierske siete na tomto pozemku.

Podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ rozumie najmä užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Vzhľadom na to, že mesto Pezinok neudelilo stavebníkovi súhlas a tiež neexistuje medzi mestom Pezinok ako vlastníkom pozemkov a stavebníkom žiadny zmluvný vzťah uvedeného druhu, máme za to, že stavebník nemohol preukázať právo k pozemkom dotknutým navrhovanou stavbou inžinierskych sietí podľa citovaného ustanovenia stavebného zákona.

Z vyššie uvedených dôvodov žiadame preto stavebný úrad, aby túto skutočnosť zohľadnil v rámci konania a aby vyzval stavebníka na preukázanie práva uskutočňovať stavbu na pozemkoch mesta podľa príslušných ustanovení stavebného zákona.“

Námietka č. 2. Dňa 25.09.2025 vzniesol zástupca Mesta Pezinok do zápisnice z ústneho prerokovania spojeného s miestnym zisťovaním pripomienky k predmetu konania:

„- pridržiavame sa skôr vydaných vyjadrení a stanovísk a žiadame riešiť vzťah k pozemkom Mesta Pezinok dotknutých inžinierskymi stavbami.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke 1. a 2.:

Nakoľko došlo po vznesení námietky k zmene projektovej dokumentácie v časti zásobovania teplom a stavebné objekty riešiace zásobovanie bytových domov teplom z distribučného teplovodu, boli zo strany navrhovateľa zrušené, stavebný úrad sa podanou námietkou ďalej nezaoberal.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietke:

Po miestnom šetrení navrhovateľ: HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava, IČO: 54 795 982, v zastúpení: Mgr. Tomáš Kríž, Nejedlého 20, 841 02 Bratislava a Ing. Lukáš Svoboda, Prof. Sáru 4, 974 01 Banská Bystrica, upustil od zásobovania navrhovaných bytových domov teplom prostredníctvom teplovodu a svoj návrh v zmenil tak, že bytové domy SO 101, SO 102, SO 103 budú zásobované teplom z tepelných zdrojov tepelných čerpadiel vzduch-voda a doplnkovým zdrojom elektrický kotol. Svoje konanie odôvodnil zdĺhavým procesom udelenia iného práva k pozemkom pod stavbou teplovodu umiestnenej na pozemkoch Mesta Pezinok.

Z dôvodu splnenia podmienok Mesta Pezinok vyplývajúcich z predchádzajúcich stanovísk, nastala zmena v navýšení počtu parkovacích miest z 122 na 147 a tým aj zmena v organizácii parkovania v podzemnom podlaží kde boli v časti suterénu SO 101 použitý parkovací systém so zakladačmi. Dňa 08.12.2025 bola doručená zmena projektovej dokumentácie z 11/2025 v ktorej boli zahrnuté nasledovné zmeny:

- A) Vypustenie stavebných objektov a infraštruktúry: SO E2-500 Teplovod, SO 530 Teplovodná prípojka, SO 551, SO 552 Areálový rozvod teplovodu, prevádzkové súbory PS 01 a PS 02, a tým aj vypustenie pozemkov pod sieťami technickej infraštruktúry pod prípojkou teplovodu.
- B) Nové technické riešenie vykurovania: zavedenie tepelného zdroja - tepelné čerpadlá vzduch-voda pre objekty SO 101, 102, 103, doplnkový zdroj: elektrický kotol, aktualizovaná tepelná bilancia, potreba tepla, výkonové parametre
- C) Úpravy sprievodnej a technickej správy: zmeny v častiach: zdravotníctvo, vykurovanie, požiarne ochrana z dôvodu zmeny vykurovania objektov BD.
- D) Dopracovanie obsluhy územia: navýšenie počtu parkovacích miest na 147 - doplnenie parkovacích miest v garáži objektu SO 101 formou zakladačov.
- E) Zmeny grafickej časti PD: výmena viacerých výkresov (D01, D2.2, D03, Plynovod, D08, E.01, E.07), odstránenie D04 Teplovod, doplnenie prepojovacieho chodníka na územie L. Novomeského

Tak ako je konštatované v rozhodnutí o námietkach, zmenou projektovej dokumentácie odpadol dôvod na predloženie iného práva k pozemkom pod stavbou teplovodu, a preto sa stavebný úrad ďalej danou pripomienkou a námietkou nezaoberal.

Námietka č. 3. Dňa 25.09.2025 vzniesol zástupca bytových domov Laca Novomeského 62, 64 do zápisnice z ústneho prerokovania spojeného s miestnym zisťovaním pripomienky k predmetu konania:

- SO 152 Protihluková stena – pri výške protihlukovej steny 3 m realizovať hornú časť steny pred oknami prízemí bytových domov z priesvitnej konštrukcie
- SO 171 Polo-zapustené podzemné kontajnery umiestniť čo najďalej od fasády bytových domov
- Pri návrhu a realizácii verejného osvetlenia dbať na zamedzenie osvetlenia bytov v bytových domov.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietke:

Stavebný úrad so súhlasom zástupcu navrhovateľa a projektanta, zapracoval námietky do výrokovej časti rozhodnutia do podmienok pre vypracovanie dokumentácie stavby pre stavebné povolenie.

Námietka č. 4. Dňa 06.02.2026 vzniesol námietku účastník konania: Schuster Martin, dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok:

„I. Postavenie účastníka a predmet námietky

1. Podávateľ je vlastníkom susedného pozemku parc. č. 1053/59, zapísaného na LV 10190 v k. ú. Pezinok. Zo zákona mu prislúcha postavenie účastníka konania ako vlastníka susednej nehnuteľnosti.

2. Námietkou sa napáda umiestnenie stavby „BD Pezinok Sever“ stavebníka: HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava, IČO: 54 795 982 na pozemku parc. č. 1053/131 výlučne v rozsahu navrhovaných pozdĺžnych parkovacích miest situovaných v línii spoločnej hranice s pozemkom parc. č. 1053/59, pretože ich poloha fyzicky znemožňuje výkon vecného bremena – práva prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami – zriadeného v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 1053/59.

II. Existencia a obsah vecného bremena (práva prechodu a prejazdu)

3. V prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 1053/59 je k pozemku parc. č. 1053/131 zriadené vecné bremeno – právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami – v tomto znení: „Oprávnenie z vecného bremena in rem spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. 1053/131 v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. 1053/59 podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 529/2018 zo 14.3.2018.“

4. Vecné bremeno je riadne zapísané v katastri nehnuteľností; jeho výkon musí byť reálne a trvalo vykonateľný v rozsahu, ktorý zodpovedá jeho účelu (prechod a prejazd).

III. Kolízia navrhovaných parkovacích miest s vecným bremenom

5. Z predloženej projektovej dokumentácie vyplýva, že po celej dĺžke hranice s pozemkom parc. č. 1053/59 sú na pozemku parc. č. 1053/131 navrhnuté pozdĺžne parkovacie miesta.

6. Uvedené riešenie zasahuje do priestoru nevyhnutného na výkon vecného bremena (prechod a prejazd) a v praxi by viedlo k jeho faktickému znemožneniu – pruh potrebný na bezpečný prejazd by bol parkovaním blokovaný.

IV Právne a vecné zhrnutie

7. Navrhované riešenie predstavuje neprípustný zásah do práva z vecného bremena, keďže výkon vecného bremena nemožno obmedzovať ani znemožňovať spôsobom, ktorý vylučuje jeho riadny výkon.

8. Zároveň ide o zásah do pokojného výkonu vlastníckeho práva podávateľa, ktorý je na riadnom a nerušenom výkone vecného bremena právne závislý.

9. Uvedený zásah má aj majetkový rozmer: v dôsledku znemožnenia prechodu a prejazdu možno dôvodne predpokladať potenciálne zníženie hodnoty nehnuteľnosti podávateľa (obmedzenie prístupu, využiteľnosti a hospodárskej hodnoty pozemku).

V. Návrh na rozhodnutie

Z vyššie uvedených dôvodov podávateľ navrhuje, aby Stavebný úrad Pezinok:

1. prijal a vyhodnotil túto námietku ako dôvodnú

2. osobitne uložil stavebníkovi povinnosť prepracovať dokumentáciu a presunúť všetky navrhované parkovacie miesta z pozemku parc. č. 1053/131 mimo úsek priliehajúci k pozemku parc. č. 1053/59, t. j. aby pred pozemkom parc. č. 1053/59 neboli navrhnuté žiadne parkovacie miesta, čím sa umožní neobmedzený prechod a prejazd v zmysle zriadeného vecného bremena,

3. nevydal územné rozhodnutie v predloženom znení, kým nebude preukázané odstránenie kolízie navrhovaných parkovacích miest s vecným bremenom a zosúladenie dokumentácie s právnym stavom.

VI. Záverečné vyhlásenie

10. Námietka sa podáva v zákonnej lehote. List vlastníctva (LV 10190) bude priložený ako príloha k tejto námietke pri jej podaní.“

Námietka č. 5. Dňa 06.02.2026 účastník konania Schuster Martin, 90201 Pezinok, dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok nahliadol do spisu a zároveň do zápisnice o nahliadnutí doplnil svoju námietku podanú do podateľne mesta Pezinok o:

- Námietku že nebol zohľadnený záväzok z kúpnopredajnej zmluvy na vybudovanie inžinierskych sietí až k hranici pozemku parc. č. 1053/59, ktorý spoločnosť HRE 01 j.s.a. pri kúpe pozemkov prevzala.

- Účastník konania priložil ako prílohu kúpnopredajnú zmluvu medzi pôvodným vlastníkom pozemku parc. č. 1053/131 a pôvodným vlastníkom pozemku parc. č. 1053/59.

Námietka č. 6. Dňa 19.02.2026 vzniesol námietku účastník konania: Schuster Martin, dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok:

„I. Úvodné vyhlásenie k doplneniu podkladov

Dňa 13. 02. 2026 doručil stavebník HRE 01 j.s.a. na Stavebný úrad Pezinok doplnené podklady, vrátane aktualizovanej koordinačnej situácie, do ktorej boli zapracované moje požiadavky (prístupová komunikácia, elektrická, kanalizačná a vodovodná prípojka).

Túto skutočnosť beriem na vedomie. Podávam však túto námietku ako riadne podanie v zákonnej lehote.

II. Postavenie účastníka konania

Som vlastníkom pozemku parc. č. 1053/59, ktorý bezprostredne susedí s pozemkom parc. č. 1053/131. Ako vlastníak susedného pozemku mám postavenie účastníka územného konania.

III. K vecnému bremenu a k zmluvným záväzkom

K pozemku parc. č. 1053/131 je v prospech môjho pozemku parc. č. 1053/59 zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu. Zároveň existuje záväzok pôvodného developera SKALA TOPINVEST spol. s r.o. voči predchádzajúcemu vlastníkovi môjho pozemku (môjmu otcovi) na vybudovanie inžinierskych sietí až k hranici pozemku parc. č. 1053/59. Spoločnosť HRE 01 j.s.a. tieto záväzky prevzala.

IV. Posúdenie doplnenia podkladov

Zapracovaním mojich požiadaviek do koordinačnej situácie bola odstránená materiálna prekážka spočívajúca v kolízii prístupu a sieťových napojení s pôvodným návrhom.

V. Námiетка – formálne podanie

Žiadam stavebný úrad, aby:

- 1. prijal túto námietku ako riadne a včasné podanie účastníka konania,*
- 2. preveril, či doplnená dokumentácia zo dňa 13. 02. 2026 skutočne odstraňuje všetky kolízie,*
- 3. zohľadnil túto námietku pri vydaní územného rozhodnutia.*

VI. Záverečné vyhlásenie

Prikladám list vlastníctva LV 10190. Som pripravený poskytnúť ďalšiu súčinnosť.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke 4., 5. a 6:

Nakoľko došlo k dohode a zmiernemu riešeniu medzi navrhovateľom a namietajúcim, stavebný úrad sa podanou námietkou ďalej nezaoberal.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietskach:

Dňa 09.02.2026 Martin Schuster nahliadol do spisu č. 3/2026, kde ozrejmil a doložil podklady k svojim námietkam podaným dňa 06.02.2026 a to: listy vlastníctva č. 12299 a 10190 a kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva, práva k pozemku a o zriadení vecného bremena. Pri nahliadnutí do spisu stavebný úrad upozornil nahliadajúceho že oznámenie je doručované verejnou vyhláškou a bude účastníkom konania doručené, podľa § 26 správneho poriadku, dňa 17.02.2026, kedy nastanú právne účinky doručenia podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku a podanie o námietskach a pripomienkach je potrebné z dôvodu právnych účinkov podať po doručení oznámenia verejnou vyhláškou inak na ne bude stavebný úrad nahliadať ako na nedoručené.

Stavebný úrad telefonicky oboznámil o podaní námietok navrhovateľa, ktorý dňa 13.02.2026 doručil po dohode s namietajúcim do podateľne stavebného úradu doplnenie podkladov o čestné vyhlásenie spoločnosti HRE 01 j.s.a. a aktualizovanú koordinačnú situáciu do ktorej boli zapracované požiadavky pána Martina Schustera a to: vybudovanie prístupovej komunikácie, prípojka vody, splaškovej kanalizácie a prípojka NN rozvodov po hranicu pozemku parc. č. 1053/59. Týmto boli požiadavky – námietky a pripomienky Miroslava Schustera, bytom dona Sandtnera 6004/29, 902 01 Pezinok splnené čo vyjadril aj v pripomienkach doručených dňa 19.02.2026.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, *Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku, *Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeľi v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku, *Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku, *doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku, *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, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1, 2 Správneho poriadku - *Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe*

alebo známe správneho orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa ustanovenia § 46 Správneho poriadku - Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 Správneho poriadku - Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 Správneho poriadku - V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 Stavebného zákona - Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 2 Stavebného zákona - Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona – Ods. 1) v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa ustanovenia § 39a stavebného zákona – ods. 1) rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Ods. 2) V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,

b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia,

napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,

c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,

d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Navrhovateľ v konaní preukázal:

- vlastnícke a iné právo k stavebným pozemkom a k pozemkom pod sieťami TI.

- stanoviská dotknutých orgánov:

Mesto Pezinok, cestný správny orgán - záväzné stanovisko zn. PesMi-6993-62424/2025 zo dňa 21.01.2026; Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Pezinku, okresný dopravný inšpektorát v Pezinku – stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-2025/002178-006 zo dňa 03.12.2025; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Štátna správa odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2023/012386-002 zo dňa 06.10.2023; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán ochrany ovzdušia - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2023/0123 66-002 zo dňa 20.10.2023; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Orgán štátnej vodnej správy - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2020/010698-002 zo dňa 24.11.2020; Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2026/007516-004 zo dňa 17.03.2026; Okresný úrad Pezinok, Odbor krízového riadenia – záväzné stanovisko č. OÚ-PK-OKR-2023/012305 zo dňa 05.10.2023; Okresný úrad Pezinok, pozemkový a lesný odbor - záväzné stanovisko č. OU-PK-PLO-2023/012349-002 zo dňa 34.10.2023; Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK1-2023/002375-002 zo dňa 04.10.2023; Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava - stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1754/2686/2025 zo dňa 10.06.2025; Krajský pamiatkový úrad Bratislava – stanovisko č. K PUBA-2023/22654-2/96475/PRA zo dňa 20.11.2023; SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, - stanovisko č. CS SVP OZ BA 5212023/2 zo dňa 23.02.2023; Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry – stanovisko zo dňa 12.10.2023; Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Oddelenie majetkovo právne, Centrum podpory Bratislava – stanovisko č. SITB-OT4-2023/001287-019 zo dňa 06.10.2023; Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – Vyjadrenie č. 83356/2023/RB zo dňa 02.11.2023; Západoslovenská distribučná, a.s., - stanovisko zo dňa 31.10.2023; SPP - distribúcia, a.s. – stanovisko č. TD/NS/0815/2023/Pe zo dňa 19.12.2023; Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, - stanovisko č. 116/U R/2023/Ko zo dňa 27.11.2023; Slovenský zväz telesne postihnutých, - vyjadrenie č. 621/2023 zo dňa 16.10.2023; Orange SLOVENSKO, a.s. – vyjadrenie č. BA-3484 2023 zo dňa 05.10.2023; Slovak Telekom, a.s. – vyjadrenie č. 6612326739 zo dňa 04.10.2023; UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. – Vyjadrenie č. 2001/2023 zo dňa 03.10.2023; engie - TERMING, a.s. – vyjadrenie zo dňa 11.10.2023. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov.

Stavebný úrad v uskutočnenom územnom konaní preskúmal predložený návrh na umiestnenie stavby z hľadísk uvedených v § 37 ods. 2 stavebného zákona a súvisiacich právnych ustanovení, prerokoval ho s účastníkmi územného konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Správny poplatok vo výške 1500,- € bol zaplatený v zmysle položky 59 písm. a) ods. 2 zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na bankový účet Mesta Pezinok.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, má účastník konania právo proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok.

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

Prílohy: P1. D01 Koordinačná situácia, revízia 08, 11/2025,

JUDr. Roman Mács
primátor mesta

Toto rozhodnutie 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: 14.3.2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 

Pečiatka a podpis:

Doručí sa:

So žiadosťou o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky na Úradnej tabuli úradu a na webovom sídle správneho orgánu:

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

Verejnou vyhláškou účastníkom konania:

2. HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava (navrhovateľ)
3. Mgr. Tomáš Kríž, Nejedlého 20, 841 02 Bratislava (v zastúpení)
4. Ing. Lukáš Svoboda, Prof. Sáru 4, 974 01 Banská Bystrica (v zastúpení)
5. TKB BUILDING, s.r.o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava
6. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
7. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
8. Známym a neznámym vlastníkom susedných pozemkov a stavieb stavbou dotknutých pozemkov (bytové domy na ul. Dona Sandtnera 23-45, bytové domy na ul. L. Novomeského č. 62, 64, RD na ul. L. Novomeského č. 66, vlastníci pozemkov C-KN parc.č. 1057/15, 1053/59, 1053/56, 1053/110, 1053/109, 1053/221, 803/400, ...E-KN parc. č. 315, 351, 353, 364)
9. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 14, 851 02 Bratislava

Dotknutým orgánom:

10. Mesto Pezinok, CSO, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
11. Mesto Pezinok, OÚP Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
12. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – EIA, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
13. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – OH, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok

14. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – ŠVS, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
15. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – OO, M.R.Štefánika 10, 90201 Pezinok
16. Okresný úrad v Pezinku, pozemkový a lesný odbor, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
17. Okresný úrad v Pezinku, odbor krízového riadenia, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
18. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 02 Pezinok
19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
20. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
21. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 0816 47 Bratislava
22. SPP - Distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
23. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
24. Ministerstvo vnútra SR, sekcia ITa bezpečnosti MV SR, odb. Telekomunikácií, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
25. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor nehnut. Majetku štátu, Námestie gen. Viesta 2, 832 47 Bratislava
26. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
27. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
28. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava

Doručí sa na vedomie:

29. HRE 01 j.s.a., Trnavská cesta 74/a, 821 02 Bratislava (navrhovateľ)
30. Mgr. Tomáš Kríž, Nejedlého 20, 841 02 Bratislava (v zastúpení)
31. Ing. Lukáš Svoboda, Prof. Sáru 4, 974 01 Banská Bystrica (v zastúpení)

LEGENDA

RESENE UZEMIE - 8 406 m2

STAVEBNÉ OBJEKTY SO-101A1, SO-101A2, SO-103B1

LEGENDA - ELEKTRIKÁKIA

- EXISTUJÚCE VN VEDENIA Č. 492
- NAVROBENÁ KABLOVÁ PRÍPOJKA Z
- EXISTUJÚCI STUP VERNÉHO OSVETLENIA

- NAVROBENÉ VN PODZEMNÉ VEDENIE NN PRÍPOJKY
- NAVROBENÁ SÍŤOVÁ RE
- NAVROBENÁ TRASA PODZEMNÝCH ROZVODOV
- VEREJNÉHO OSVETLENIA
- NAVROBENÝ STUP VERNÉHO OSVETLENIA

LEGENDA - ZDRAVOTECHNICKÁ

- EXISTUJÚCA AREÁLOVÁ KANALIZÁCIA
- EXISTUJÚCI ROZVOD VODY DN 125
- EXISTUJÚCI FLYNDOV DN 150, 200

- NAVROBENÁ SÍŤOVÁ KANALIZÁCIA
- NAVROBENÁ REVÍZIJNÁ SÁČKA
- DN 1000

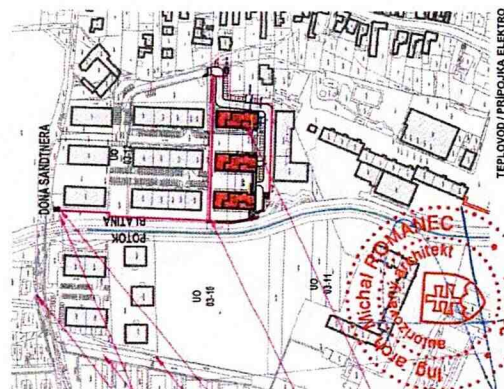
- PREDZEMNÉ AREÁLOVÉ VODOVODOU
- DN 110, DŽBIA 16,5m
- NAVROBENÝ ROZVOD VODY
- DN 110, DN 150

- VODOMERNA SÁČKA
- NAVROBENÝ HODPÁK
- DN 100

- NAVROBENÁ DŽABOVÁ KANALIZÁCIA
- DN 110
- NAVROBENÁ DŽABOVÁ KANALIZÁCIA - ZAOBEJOVANÁ
- DN 110

- NAVROBENÁ FILTRÁČNA SÁČKA
- AKUMULÁČNO - VÝSMOVLACI SYSTÉM ELEKTRON DB 60
- ULČENÝ DO STRUPEHOVÉHO LOŽKA HR. 50 mm
- NAVROBENÁ KANALIZÁČNA SÁČKA DN 600
- OPRÁVILNÁ FILTRÁČNA SÁČKA DN 600
- EXODREN PRE ULČNÝ VÝPUSŤ
- ODÁDENE FILTRA DO SÁČKY DN 450

- ROZVODY ELEKTRO K TEPELNÉMU ČERPADLU
- POTRUBNÉ ROZVODY TEPELNEJ VODY K TEPELNÉMU ČERPADLU
- POTRUBNÉ ROZVODY STUŽENEJ VODY K TEPELNÉMU ČERPADLU



TEPLOVOD / PRÍPOJKA ELEKTRO



SO-101A1: 50.000-178.7 m.m. SO-102A2: 50.000-178.7 m.m. SO-103B1: 50.000-178.7 m.m.

INŽINIERSKÉ STIEŤE
profesia
označenie výkresu
11/2025
1750

investor: IRE 01 s.r.o.
Finská cesta 74a
821 02, Bratislava

P.Č. 10531, 10532, 10533, 10534, 10535, 10536, 10537, 10538, 10539, 10540, 10541, 10542, 10543, 10544, 10545, 10546, 10547, 10548, 10549, 10550, 10551, 10552, 10553, 10554, 10555, 10556, 10557, 10558, 10559, 10560, 10561, 10562, 10563, 10564, 10565, 10566, 10567, 10568, 10569, 10570, 10571, 10572, 10573, 10574, 10575, 10576, 10577, 10578, 10579, 10580, 10581, 10582, 10583, 10584, 10585, 10586, 10587, 10588, 10589, 10590, 10591, 10592, 10593, 10594, 10595, 10596, 10597, 10598, 10599, 10600, 10601, 10602, 10603, 10604, 10605, 10606, 10607, 10608, 10609, 10610, 10611, 10612, 10613, 10614, 10615, 10616, 10617, 10618, 10619, 10620, 10621, 10622, 10623, 10624, 10625, 10626, 10627, 10628, 10629, 10630, 10631, 10632, 10633, 10634, 10635, 10636, 10637, 10638, 10639, 10640, 10641, 10642, 10643, 10644, 10645, 10646, 10647, 10648, 10649, 10650, 10651, 10652, 10653, 10654, 10655, 10656, 10657, 10658, 10659, 10660, 10661, 10662, 10663, 10664, 10665, 10666, 10667, 10668, 10669, 10670, 10671, 10672, 10673, 10674, 10675, 10676, 10677, 10678, 10679, 10680, 10681, 10682, 10683, 10684, 10685, 10686, 10687, 10688, 10689, 10690, 10691, 10692, 10693, 10694, 10695, 10696, 10697, 10698, 10699, 10700, 10701, 10702, 10703, 10704, 10705, 10706, 10707, 10708, 10709, 10710, 10711, 10712, 10713, 10714, 10715, 10716, 10717, 10718, 10719, 10720, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10728, 10729, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797, 10798, 10799, 10800, 10801, 10802, 10803, 10804, 10805, 10806, 10807, 10808, 10809, 10810, 10811, 10812, 10813, 10814, 10815, 10816, 10817, 10818, 10819, 10820, 10821, 10822, 10823, 10824, 10825, 10826, 10827, 10828, 10829, 10830, 10831, 10832, 10833, 10834, 10835, 10836, 10837, 10838, 10839, 10840, 10841, 10842, 10843, 10844, 10845, 10846, 10847, 10848, 10849, 10850, 10851, 10852, 10853, 10854, 10855, 10856, 10857, 10858, 10859, 10860, 10861, 10862, 10863, 10864, 10865, 10866, 10867, 10868, 10869, 10870, 10871, 10872, 10873, 10874, 10875, 10876, 10877, 10878, 10879, 10880, 10881, 10882, 10883, 10884, 10885, 10886, 10887, 10888, 10889, 10890, 10891, 10892, 10893, 10894, 10895, 10896, 10897, 10898, 10899, 10900, 10901, 10902, 10903, 10904, 10905, 10906, 10907, 10908, 10909, 10910, 10911, 10912, 10913, 10914, 10915, 10916, 10917, 10918, 10919, 10920, 10921, 10922, 10923, 10924, 10925, 10926, 10927, 10928, 10929, 10930, 10931, 10932, 10933, 10934, 10935, 10936, 10937, 10938, 10939, 10940, 10941, 10942, 10943, 10944, 10945, 10946, 10947, 10948, 10949, 10950, 10951, 10952, 10953, 10954, 10955, 10956, 10957, 10958, 10959, 10960, 10961, 10962, 10963, 10964, 10965, 10966, 10967, 10968, 10969, 10970, 10971, 10972, 10973, 10974, 10975, 10976, 10977, 10978, 10979, 10980, 10981, 10982, 10983, 10984, 10985, 10986, 10987, 10988, 10989, 10990, 10991, 10992, 10993, 10994, 10995, 10996, 10997, 10998, 10999, 11000, 11001, 11002, 11003, 11004, 11005, 11006, 11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012, 11013, 11014, 11015, 11016, 11017, 11018, 11019, 11020, 11021, 11022, 11023, 11024, 11025, 11026, 11027, 11028, 11029, 11030, 11031, 11032, 11033, 11034, 11035, 11036, 11037, 11038, 11039, 11040, 11041, 11042, 11043, 11044, 11045, 11046, 11047, 11048, 11049, 11050, 11051, 11052, 11053, 11054, 11055, 11056, 11057, 11058, 11059, 11060, 11061, 11062, 11063, 11064, 11065, 11066, 11067, 11068, 11069, 11070, 11071, 11072, 11073, 11074, 11075, 11076, 11077, 11078, 11079, 11080, 11081, 11082, 11083, 11084, 11085, 11086, 11087, 11088, 11089, 11090, 11091, 11092, 11093, 11094, 11095, 11096, 11097, 11098, 11099, 11100, 11101, 11102, 11103, 11104, 11105, 11106, 11107, 11108, 11109, 11110, 11111, 11112, 11113, 11114, 11115, 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, 11121, 11122, 11123, 11124, 11125, 11126, 11127, 11128, 11129, 11130, 11131, 11132, 11133, 11134, 11135, 11136, 11137, 11138, 11139, 11140, 11141, 11142, 11143, 11144, 11145, 11146, 11147, 11148, 11149, 11150, 11151, 11152, 11153, 11154, 11155, 11156, 11157, 11158, 11159, 11160, 11161, 11162, 11163, 11164, 11165, 11166, 11167, 11168, 11169, 11170, 11171, 11172, 11173, 11174, 11175, 11176, 11177, 11178, 11179, 11180, 11181, 11182, 11183, 11184, 11185, 11186, 11187, 11188, 11189, 11190, 11191, 11192, 11193, 11194, 11195, 11196, 11197, 11198, 11199, 11200, 11201, 11202, 11203, 11204, 11205, 11206, 11207, 11208, 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227, 11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11236, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253, 11254, 11255, 11256, 11257, 11258, 11259, 11260, 11261, 11262, 11263, 11264, 11265, 11266, 11267, 11268, 11269, 11270, 11271, 11272, 11273, 11274, 11275, 11276, 11277, 11278, 11279, 11280, 11281, 11282, 11283, 11284, 11285, 11286, 11287, 11288, 11289, 11290, 11291, 11292, 11293, 11294, 11295, 11296, 11297, 11298, 11299, 11300, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11309, 11310, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11320, 11321, 11322, 11323, 11324, 11325, 11326, 11327, 11328, 11329, 11330, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11339, 11340, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347, 11348, 11349, 11350, 11351, 11352, 11353, 11354, 11355, 11356, 11357, 11358, 11359, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11389, 11390, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11407, 11408, 11409, 11410, 11411, 11412, 11413, 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11420, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11434, 11435, 11436, 11437, 11438, 11439, 11440, 11441, 11442, 11443, 11444, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11459, 11460, 11461, 11462, 11463, 11464, 11465, 11466, 11467, 11468, 11469, 11470, 11471, 11472, 11473, 11474, 11475, 11476, 11477, 11478, 11479, 11480, 11481, 11482, 11483, 11484, 11485, 11486, 11487, 11488, 11489, 11490, 11491, 11492, 11493, 11494, 11495, 11496, 11497, 11498, 11499, 11500, 11501, 11502, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11510, 11511, 11512, 11513, 11514, 11515, 11516, 11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11525, 11526, 11527, 11528, 11529, 11530, 11531, 11532, 11533, 11534, 11535, 11536, 11537, 11538, 11539, 11540, 11541, 11542, 11543, 11544, 11545, 11546, 11547, 11548, 11549, 11550, 11551, 11552, 11553, 11554, 11555, 11556, 11557, 11558, 11559, 11560, 11561, 11562, 11563, 11564, 11565, 11566, 11567, 11568, 11569, 11570, 11571, 11572, 11573, 11574, 11575, 11576, 11577, 11578, 11579, 11580, 11581, 11582, 11583, 11584, 11585, 11586, 11587, 11588, 11589, 11590, 11591, 11592, 11593, 11594, 11595, 11596, 11597, 11598, 11599, 11600, 11601, 11602, 11603, 11604, 11605, 11606, 11607, 11608, 11609, 11610, 11611, 11612, 11613, 11614, 11615, 11616, 11617, 11618, 11619, 11620, 11621, 11622, 11623, 11624, 11625, 11626, 11627, 11628, 11629, 11630, 11631, 11632, 11633, 11634, 11635, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640, 11641, 11642, 11643, 11644, 11645, 11646, 11647, 11648, 11649, 11650, 11651, 11652, 11653, 11654, 11655, 11656, 11657, 11658, 11659, 11660, 11661, 11662, 11663, 11664, 11665, 11666, 11667, 11668, 11669, 11670, 11671, 11672, 11673, 11674, 11675, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680, 11681, 11682, 11683, 11684, 11685, 11686, 11687, 11688, 11689, 11690, 11691, 11692, 11693, 11694, 11695, 11696, 11697, 11698, 11699, 11700, 11701, 11702, 11703, 11704, 11705, 11706, 11707, 11708, 11709, 11710, 11711, 11712, 11713, 11714, 11715, 11716, 11717, 11718, 11719, 11720, 11721, 11722, 11723, 11724, 11725, 11726, 11727, 11728, 11729, 11730, 11731, 11732, 11733, 11734, 11735, 11736, 11737, 11738, 11739, 11740, 11741, 11742, 11743, 11744, 11745, 11746, 11747, 11748, 11749, 11750, 11751, 11752, 11753, 11754, 11755, 11756, 11757, 11758, 11759, 11760, 11761, 11762, 11763, 11764, 11765, 11766, 11767, 11768, 11769, 11770, 11771, 11772, 11773, 11774, 11775, 11776, 11777, 11778, 11779, 11780, 11781, 11782, 11783, 11784, 11785, 11786, 11787, 11788, 11789, 11790, 11791, 11792, 11793, 11794, 11795, 11796, 11797, 11798, 11799, 11800, 11801, 11802, 11803, 11804, 11805, 11806, 11807, 11808, 11809, 11810, 11811, 11812, 11813, 11814, 11815, 11816, 11817, 11818, 11819, 11820, 11821, 11822, 11823, 11824, 11825, 11826, 11827, 11828, 11829, 11830, 11831, 11832, 11833, 11834, 11835, 11836, 11837, 11838, 11839, 11840, 11841, 11842, 11843, 11844, 11845, 11846, 11847, 11848, 11849, 11850, 11851, 11852, 11853, 11854, 11855, 11856, 11857, 11858, 11859, 11860, 11861, 11862, 11863, 11864, 11865, 11866, 11867, 11868, 11869, 11870, 11871, 11872, 11873, 11874, 11875, 11876, 11877, 11878, 11879, 11880, 11881, 11882, 11883, 11884, 11885, 11886, 11887, 11888, 11889, 11890, 11891, 11892, 11893, 11894, 11895, 11896, 11897, 11898, 11899, 11900, 11901, 11902, 11903, 11904, 11905, 11906, 11907, 11908, 11909, 11910, 11911, 11912, 11913, 11914, 11915, 11916, 11917, 11918, 11919, 11920, 11921, 11922, 11923, 11924, 11925, 11926, 11927, 11928, 11929, 11930, 11931, 11932, 11933, 11934, 11935, 11936, 11937, 11938, 11939, 11940, 11941, 11942, 11943, 11944, 11945, 11946, 11947, 11948, 11949, 11950, 11951, 11952, 11953, 11954, 11955, 11956, 11957, 11958, 11959, 11960, 11961, 11962, 11963, 11964, 11965, 11966, 11967, 11968, 11969, 11970, 11971, 11972, 11973, 11974, 11975, 11976, 11977, 11978, 11979, 11980, 11981, 11982, 11983, 11984, 11985, 11986, 11987, 11988, 11989, 11990, 11991, 11992, 11993, 11994, 11995, 11996, 11997, 11998, 11999, 12000, 12001, 12002, 12003, 12004, 12005, 12006, 12007, 12008, 12009, 12010, 12011, 12012, 12013, 12014, 12015, 12016, 12017, 12018, 12019, 12020, 12021, 12022, 12023, 12024, 12025, 12026

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:	Rozhodnutie iné Rozhodnutie - o umiestnení stavby - BD Pezinok Sever - HRE 01
Identifikátor:	GrzJa-2-5123/2026
Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	CN=JUDr. Roman Mács OPRÁVNENIE 1028 Primátor, G=Roman, SN=Mács, SERIALNUMBER=IDCSK-NB049047, T=Primátor, O=Mesto Pezinok, OID.2.5.4.97=NTRSK-00305022, L=Pezinok, C=SK signatureId_1774265250916
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	23.03.2026 12:28:54 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	23.03.2026 12:28:54 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	
GrzJa-2-5123/2026	
Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Lenka Földesová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referát dopravy a technickej infraštruktúry
Označenie orgánu verejnej moci:	Mesto Pezinok, IČO: 00305022
Dátum vytvorenia doložky:	24.3.2026
Podpis a pečiatka:	

