

OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

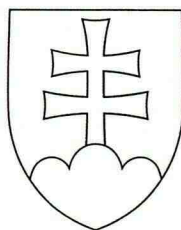
M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok

Číslo spisu

OU-PK-OSZP-2026/004047-008

Pezinok

02. 09. 2026



Rozhodnutie

Verejná vyhláška

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa § 5 ods. (1) zák. NR SR č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších noviel, ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 písm. a) a písm. c) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene a zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) (ďalej len „vodný zákon“) a ako špeciálny stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §16 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) a orgán štátnej správy vo výstavbe podľa §12 písm. d) zákona č. 25/2025 Z. z. postupujúc podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. a v súlade s ustanovením § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“) po vykonanom vodoprávnom konaní

Popis konania / Účastníci konania

Doručí sa:

- Verejnou vyhláškou

1. Stavebník v zastúpení: Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur,
2. vlastníci a užívatelia pozemkov, na ktorých sa má realizovať stavba
3. vlastníci pozemkov susediacich s pozemkami, na ktorých sa má realizovať stavba,
4. PAUER architects s.r.o. Dobšinského 14a, Senec, 903 01
5. známe a neznáme právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke a iné práva k pozemkom a stavbám môžu byť konaním priamo dotknuté,
6. Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok,
7. Development in Slovak Investment, s.r.o., Myslenická 2/C/4660, Pezinok 902 01,
8. Locatum s.r.o., Belopotockého 2, Bratislava, 811 05,
9. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava,
10. Kaufland Slovenská republika v.o.s. Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava,
11. Vinohradnícko vinárske družstvo podielníkov KARPATY, Limbašská 2, 902 03 Pezinok,
12. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova 36, Bratislava

Dotknuté orgány

13. Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok
14. Mesto Pezinok – Referát dopravy a technickej infraštruktúry, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok
15. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
16. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
17. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Námestie generála Viesta 2 832 47 Bratislava,
18. Okresný úrad Pezinok, OH, M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok
19. Okresný úrad Pezinok, OPaK, M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok
20. Okresný úrad Pezinok, EIA, M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok
21. Okresný úrad Pezinok, OCDA PK, M. R. Štefánika 14, 902 01 Pezinok
22. ORHaZZ Pezinok, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
23. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
24. SWAN PK, s. r. o., Glejovka 1, 902 05 Pezinok
25. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Lešková 17, 811 04 Bratislava
26. Orange Slovensko a.s. Metodova 8, 821 08 Bratislava,
27. Správa ciest Bratislavského samosprávneho kraja, Čučoriedkova 6, 827 12 Bratislava

28. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 811 04 Bratislava,
29. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
30. Michlovský, spol s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
31. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava

Výrok

vydáva p o v o l e n i e na uskutočnenie vodnej stavby

podľa § 26 ods. (1) vodného zákona a § 66 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon),
v súlade s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

Stavebník: SENPET s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, IČO: 50 074 334 v zastúpení Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335

Vodné stavby: SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky
SO 04.2 Odľučovač ropných látok - ORL

Miesto stavby: Pezinok

Parcelné čísla: KN-C: 756/11, 756/22, 756/30, 756/83, 760/3 k.ú. Grinava,

KN-C: 5242/4, 5242/21, 5242/27 k.ú. Pezinok

Katastrálne územie: Grinava - Pezinok

Stavebný úrad Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok vydal na predmetnú stavbu územné rozhodnutie č. AstMi-1041-64660/2024 zo dňa 16.12.2024, ktorým sa dopĺňa územné rozhodnutie č. AstMi-1041-59135/2024 zo dňa 11.10.2024.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

Všeobecné podmienky:

a) Účel stavby:

- Účelom SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky je výstavba gravitačných dažďových stôk a odvod vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) z komunikácií, parkovísk a odvod čistých dažďových vôd v navrhovanom polyfunkčnom objekte Pezinok. Súčasťou tohto stavebného objektu bude aj dočasné zadržanie dažďových vôd v retenčných nádržiach RNA, RN-B a RN_C, ich prečerpanie v prečerpávacej stanici (dažďových vôd) PS a ich následné napojenie do existujúcej verejnej dažďovej kanalizácie PVC ON600 na ulici Obchodná.

Predmetom stavebného objektu SO 04.2 Odľučovač ropných látok - ORL je prečistenie dažďových vôd v odľučovači ropných látok ORL v navrhovanom polyfunkčnom objekte Pezinok. Navrhovaná kanalizácia je líniová stavba umiestnená pod zemou. Navrhované objekty kanalizačných šácht a ďalšie objekty budú vybudované ako podzemné s poklopmi v úrovni navrhovanej komunikácie. Stavba bude realizovaná v zastavanom území.

b) Stavba pozostáva:

- SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky
- SO 04.2 Odľučovač ropných látok - ORL

SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky.

V rámci SO dažďové vody z predmetného areálu budú odkanalizované deleným systémom. Navrhované stoky budú vedené v navrhovaných komunikáciách v súbehu s ďalšími inžinierskymi sieťami.

Čisté dažďové vody

- STOKA "C-1" z PVC DN300, SN12, dĺžky 77,0m s 5ks kanalizačných šácht ŠC1 až ŠC5. Stoka odvádza vyčistené dažďové vody z retenčných nádrží do škrtiacej šachty ŠC6, v škrtenom odtoku $Q=351/s$ do prečerpávacej stanice PS, odkiaľ budú prečerpávané výtlačným potrubím PS z HOPE-D110x6,6, DN100 do šachty ŠC5 - Stoky C-1. Následne budú dažďové vody zvedené kanalizačným potrubím PVC DN300 do jestvujúcej dažďovej kanalizácie DN600 na Obchodnej ulici.

- STOKA "C-2" z PVC DN300, SN12, dĺžky 168,2m so 6ks kanalizačných šácht ŠC7 až ŠC12. Stoka odvádza dažďové vody zo striech objektov samostatnou vetvou dažďovej kanalizácie (čistá) a bude zaústená do retenčnej nádrže RN-A.

Dažďové vody z parkovísk a prístupovej komunikácie budú zvedené samostatným systémom dažďovej kanalizácie STOKOU "D", "D-1" a "D-2" do odľučovača ropných látok.

- STOKA "D" z PVC DN 500, SN12, dĺžky 12,6m, PVC DN400, SN12, dĺžky 35,5m, PVC DN300, dĺžky 103,0m, celkovej dĺžky 152,1 m so 7ks kanalizačných šácht ŠD1 až ŠD7. Do stoky budú zaústené prípojky od uličných vpustov a dažďové stoky. Stoka "D" bude zaústená do odľučovača ropných látok ORL.

- STOKA "D-1" z PVC DN300, SN12, dĺžky 25,8m, PVC DN250, SN12, dĺžky 80,2m, celkovej dĺžky 106 m so 7ks kanalizačných šácht ŠD8 až ŠD14. DO stoky budú zaústené prípojky od uličných vpustov a odvodňovacích obručníkov z navrhovanej prístupovej cesty.

- STOKA "D-2" z PVC DN300, SN12, celkovej dĺžky 107,5 m so 4ks kanalizačných šácht ŠD15 až ŠD18. DO stoky budú zaústené prípojky od uličných vpustov.

- Retenčná nádrž RN-A čast' navrhujeme z jednej vrstvy retenčných blokov a čast' z dvoch vrstiev blokov s celkovým retenčným objemom 171,92m³, zo staticky viac zaťažiteľných tvaroviek RIGOFILL ST (lebo sú plytko pod parkoviskom). Dno RN-A navrhujeme na kóte 147,50m.m.m. Nádrž bude vodotesná pomocou zváranéj PE fólie s geotextíliou.

- Retenčné nádrže RN-B a RN-C budú slúžiť na dočasné zachytenie dažďových vôd smerom z RN-A. Retenčné nádrže navrhujeme ako zemnú trávnatú priehľbeň RN-B plochy 261,6 m² a RN-C plochy 62,5 m², celkovej plochy 324,1 m² s min. retenčným objemom 95,2 m³ (pri hĺbke 660 mm). V prípade vyšších ako návrhových dažďov zatopenia pri maximálnej hĺbke až 1,33m môže byť objem až 220,0m³. Nádrž RN-B navrhujeme s výustným objektom VO, do ktorého bude osadené potrubie Prelivu 1 RN-B bude mať spájajúce RN-A s RN-B z PVC DN300, SN12 dĺžky 12,0 m. bezpečnostný preliv na kóte 148, 18m.n.m. a dno nádrže na kóte 147,50m.m.m. RN-B a RN-C bude prepájať potrubie Prelivu 2 z PVC DN300, SN12 dĺžky 13,0 m, dno nádrže bude na kóte 148,16 m.m.m.

- Škrtiaca šachta ŠC6 s vírovým škrtiacim ventilom na garantovaný maximálny prietok 35,0 l/s, ktorá bude osadená pred prečerpávacou stanicou PS.

- Prečerpávací stanica (dažďových vôd) PS (Q NÁVRH 35,00 l/s) s čerpadlami Lowara osadená v trávinatej ploche s výtlakom "PS" z HDPE DN150 (180x10,7), PN10 celkovej dĺžky 5,5 m.
- Merná šachta MŠ v ktorej bude vyhotovené tlakové induktívne meranie dažďových vôd. Meracia stanica bude vykonávať a vyhodnocovať meranie prietoku dažďových vôd na základe požiadaviek správcu dažďovej kanalizácie, na ktorú sa napájame.

- Výustný objekt VO (on je zároveň aj vtokový) bude osadený v retenčnej nádrži RN-B

Kanalizačné prípojky

V rámci SO budú vyhotovené kanalizačné prípojky, ktoré delíme na čisté domové a prípojky od UV a od odvodňovacích obrubníkov.

- Prípojky od navrhovaných budov z PVC DN200, SN12 celkovej dĺžky 561,0 m a celkového počtu 49 ks z toho 5ks sú združené prípojky napojené do areálovej dažďovej kanalizácie. Prípojky zo zvodov objektov sú zaústené do združenej prípojky pomocou hrdlovej odbočky z PVC DN200/200. Na združených prípojkách sú osadené filtračné kanalizačné šachty DN1000 pred zaústením do areálovej dažďovej kanalizácie - 5ks.

- Prípojky od uličných vpustov 24 ks (UV1-UV6 až UV10-UV27) a odvodňovacích obrubníkov OV 5 ks a RD 3ks, teda prípojky navrhujeme počtu 32 ks. Prípojky budú z kanalizačného potrubia PVC DN150, SN12 dĺžky 32,5 m a PVC DN200, SN12 dĺžky 107,5 m, celkovej dĺžky 140,0 m.

SO 04.2 Odľučovač ropných látok - ORL

Súčasťou SO bude prečistenie dažďových vôd z parkovísk a prístupovej komunikácie v odľučovači ropných látok ORL.

- ORL bude podzemný prefabrikovaný železobetónový odľučovač ropných látok KOALESENČNO - SORBCNÝ LO ALFA 150-2SS B NA PRIETOK 150,0l/s s kalovou časťou objemu 20,8m³, ktorý sa bude skladať z dvoch obdĺžnikových šacht s vonkajšími pôdorysnými rozmermi 5,5x2,4m, pričom prvá nádrž bude kalová časť a druhá bude koalescenčno-sorpčná nádrž na prietok 150,0 l/s. Garancia výrobcu na odtoku zo sorpčnej časti je znečistenie maximálne 0,1 mg NEL/l.

c) Stavba sa uskutoční na pozemku parcelné číslo KN-C: 756/11, 756/22, 756/30, 756/83, 760/3 k.ú. Grinava a KN-C: 5242/4, 5242/21, 5242/27 k.ú. Pezinok

d) Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Jánom Heribanom v 07/2025, ktorá je overená stavebným úradom v stavebnom konaní a je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny môžu byť urobené len na základe povolenia stavebného úradu.

e) Na dokončenie stavby sa určuje lehota 24 mesiacov od začatia výstavby.

f) Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Zhotoviteľ stavby bude vybraný vo výberovom konaní. Po ukončení výberového konania do 15 dní stavebník oznámi orgánu štátnej vodnej správy zhotoviteľa stavby a predloží jeho oprávnenie na stavebnú činnosť.

Podmienky a povinnosti stavebníka pre realizáciu stavby:

- So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí povoľujúci stavebný úrad.
- Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
- Pred začatím prác vytýčiť jestvujúce inžinierske siete a ich prípojky a dodržať ochranné pásma v zmysle platných STN. Akékoľvek poškodenie inžinierskych sietí neodkladne oznámiť správcovi siete.
- Oznámiť orgánu štátnej vodnej správy začatie stavby.
- Pri križovaní s inžinierskymi sieťami vykonať zemné práce ručne.
- Pri uskutočňovaní stavby dodržať príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a príslušné technické normy.
- Ak dôjde k znečisteniu komunikácií pri výjazde stavebných mechanizmov, zabezpečiť ich následné čistenie a uvedenie cesty do pôvodného stavu.
- Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby také opatrenia, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie. Pri výstavbe musí byť zabezpečená ochrana práv vlastníkov susedných nehnuteľností. Stavebník je povinný dbať na to, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým bolo možné zabrániť.
- Stavebník je povinný miesto stavby v celom rozsahu zabezpečiť tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a aby bola zabezpečená bezpečnosť osôb, pešej i cestnej dopravy a to vhodným označením staveniska, zaistením proti vstupu cudzích osôb. Stavenisko sa musí zabezpečiť aj v čase, keď sa na ňom nepracuje.
- Označiť stavbu pri vstupe na stavenisko tabuľou „Stavba povolená“ s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia s vyznačením stavebného úradu, začiatok a koniec výstavby, zhotoviteľa stavby.
- Nahradiť škody spôsobené pri výstavbe a prevádzke vodnej stavby v zmysle Obchodného zákonníka.
- Stavebník je povinný viesť o stavbe jednoduchý stavebný záznam, ktorý spolu podpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor, resp. pri dodávateľskom spôsobe výstavby stavebný denník vedie dodávateľská organizácia.
- Po celú dobu výstavby je stavebník povinný zabezpečiť podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
- Na zaujatie verejného priestranstva a na povolenie rozkopávok verejného priestranstva a miestnych komunikácií je potrebné povolenie mesta Modra.
- Každú zmenu oproti, alebo nad rámec tohto rozhodnutia, je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom, ktorý rozhodnutie vydal.
- Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.
- K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia žiadateľ predloží všetky doklady vyplývajúce z podmienok realizácie stavby podľa tohto povolenia a doklady primerane podľa ustanovení § 17, § 18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon).
- Stavebník je povinný rešpektovať aj ďalšie podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk v zmysle § 140b zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), vyjadrených v konaní:

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, 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 č. OU-PK-OSZP-2026/012082 zo dňa 10.07.2026: Návrh na začatie vodoprávneho konania vo veci povolenia vodných stavieb: SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky, SO 04.2 Odľučovač ropných látok – ORL, ktoré sú súčasťou stavby „Polyfunkčné objekty Pezinok“, navrhovateľa: SENPET, s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, v zast. Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335 je v súlade so zákonom, s rozhodnutím vydaným podľa tohto zákona a jeho podmienkami.

Mesto Pezinok – orgán miestnej štátnej správy vo veci pozemných komunikácií, záväzné stanovisko č. BuzTo-1591-44356/2021 zo dňa: 27.07.2021:

Mesto Pezinok, ako cestný správny orgán na miestnych komunikáciách podľa § 3, ods. 2, zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, má nasledovné pripomienky:

- pre komunikáciu uvedenú v dokumentácii ako OS1, OS2, OS3 dodržať šírku vozovky min. 7,0 m. - pre komunikáciu uvedenú v dokumentácii ako OS4, OSS, OS6 dodržať šírku vozovky min. 6,0 m, odporúčame jej zaradenie ako vnútorná komunikácia nekrytého parkoviska.

- komunikácie budú definované ako verejné účelové do doby odovzdania do majetku Mesta Pezinok.

- povrchy komunikácií realizovať asfaltovým betónom.

- komunikácie pre chodcov (chodníky) dodržať šírku min. 2,0 m, a dodržať odstup od pevnej prekážky min. 0,25 m podľa STN 73 6110.

- pre výpočet statickej dopravy boli stanovené nasledovné vstupné údaje: 16 bytov do 60 m², 19 bytov do 90 m², 10 bytov nad 90 m², 201 izieb ubytovacieho zariadenia, 2 zamestnanci ubytovacieho zariadenia, 18 návštevníkov ubytovacieho zariadenia, 4 zamestnanci obchodu a služieb a 115,1 m² predajnej plochy obchodu/služieb; dokumentácia počíta so súčiniteľom vplyvu delby prepravnej práce 1; pre stanovenie potrebného počtu odstavných a parkovacích stojísk je potrebné počítať so súčiniteľom vplyvu delby prepravnej práce 1,4, nakoľko mesto Pezinok nemá zriadenú MHD a pri budovách prechodného ubytovania je predpoklad dlhodobého nájmu, vysokej obsadenosti zariadenia teda vysokej potrebe parkovacích plôch.

- do ďalšieho stupňa dokumentácie žiadame doplniť spodrobnejšie dažďovej kanalizácie z komunikácií a parkovísk.

- doplniť pozdĺžne a priečne rezy komunikácií s inžinierskymi sieťami.

Zpracovať pripomienky ODI č. ORPZ-PK-ODI-41-065/2020 a to nasledovne:

- priechod pre chodcov na navrhovanej MK nemá náležitý rozhľad na vyčkávací priestor pre chodcov (rozhľad blokujú navrhnuté kolmé PM),

- pred každým chodníkom smerujúcim k hlavnému vchodu do objektov ponechať plochu so zákazom stáť (klukatá čiara) v šírke jedného PM, pre potreby krátkodobého zastavenia sanitky, zásobovania, taxi, atď.

- areál mohol byť vzhľadom na predpokladaný smer rekreačného pohybu nových obyvateľov prepojený chodníkom na prilahlú vinohradnícku poľnú cestu.

Upozornenia:

Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov a objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru (v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov).

Parametre miestnych komunikácií sú stanovené STN 736110. Parametre križovatiek na pozemných komunikáciách sú stanovené STN 736102. Parametre odstavných a parkovacích plôch, účelových komunikácií ako i vjazdov na susedné pozemky sú stanovené STN 736056. V prípade, že tieto parametre nebudú dodržané, nebude splnená požiadavka § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Na základe § 45 a § 46 Stavebného zákona č. 50/1976 je projektant zodpovedný za projektovú dokumentáciu a realizovateľnosť stavby.

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava stanovisko zo dňa 31.07.2026:

súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre stavbu, v katastrálnom území Pezinok podľa predloženej dokumentácie za týchto podmienok:

Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení obchodných a technických podmienok určených v Zmluve o pripojení číslo 170004264, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými technickými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch;

Požadovaný odber elektrickej energie s celkovou maximálnou rezervovanou kapacitou (MRK) 3x OM 3fx315A, 2x OM 3fx315A, 45x OM 3fx25A, bude možné zabezpečiť z Distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., až po vybudovaní nových elektroenergetických stavieb a zariadení Distribučnej sústavy (nová TS, rozvody NN, rozpojovacie a istice skrine SR a demontáž pôvodnej TS) a vybudovaní samostatných káblových prípojk NN do elektromerových rozvádzačov podľa nami odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Meranie odberu el. energie musí byť umiestnené v elektromerovom rozvádzači RE, ktorý bude umiestnený na hranici pozemku na mieste verejne prístupnom pracovníkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania el. energie" dostupnom na internetovej stránke www.zsdis.sk. Prípojku NN vrátane rozvádzača RE buduje investor na vlastné náklady.

Stanovisko k PD nenahrádza zodpovednosť projektanta za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov, STN a TPP, za ktoré zodpovedá projektant. K vnútornej elektroinštalácii sa Západoslovenská distribučná a. s. nevyjadruje.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. vyjadrenie č. 036629/2025/40201/Mz zo dňa 02.12.2025:

K predloženej DSP Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky,

Zrážkové vody z komunikácií, parkovísk a striech objektov je navrhnuté odvádzať prostredníctvom areálovej dažďovej kanalizácie do existujúcej dažďovej kanalizácie,

DN 600 PVC v Obchodnej ulici. Súčasťou stavebného objektu bude aj dočasné zadržanie dažďových vôd v retenčných nádržiach a ich prečerpávanie v prečerpávacej stanici.

SO 04.2 Odľučovač ropných látok – ORL

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanovisko č. ORHZ-PK1-2026/000156-002 zo dňa 29.01.2026: s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku upozorňuje stavebníka na skutočnosť súvisiacu so zabezpečením zdrojov vody na hasenie požiarov. V predloženej projektovej dokumentácii sú navrhnuté zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov a to podzemné hydranty, ktoré budú inštalované na umelom zdroji vody - vodovode s minimálnou dimenziou DN 80. Predmetné riešenie zabezpečenia vody na hasenie požiarov je vhodné len v prípade, že budú osadené pre druhy stavieb podľa § 8 ods. 11 a prílohy č. 1, pol. č. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 699/2004 Z. z.“). Medzi predmetné stavby patria stavby na bývanie a ubytovanie skupiny A s dovolenou plochou požiarneho úseku $S \leq 200 \text{ m}^2$ a nevýrobné stavby s dovolenou plochou požiarneho úseku $S \leq 120 \text{ m}^2$.

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31.03.2025 a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

Krajský pamiatkový úrad, záväzné stanovisko č. KPUBA-2020/25408-2/106350/PRA zo dňa 31.12.2020 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 nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 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.

Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMal-EL13/2-9-2467/2025 zo dňa 04. decembra 2025: súhlasíme s realizáciou stavby: „Polyfunkčné objekty Pezinok“ na Vami uvedených parcelách v k.ú. Griňava a k.ú. Pezinok, okres: Pezinok. V mieste plánovanej výstavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné vedenia alebo zariadenia v správe ministerstva obrany. Všetky zmeny projektovej dokumentácie je potrebné predložiť na posúdenie. Toto stanovisko platí dva roky a vydáva sa na účely stavebného konania.

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava č. vyjadrenia: 6612601551 zo dňa 21.01.2026: dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti 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 (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 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:

Tomáš Tomašovič, tomas.tomasovio@telekom.sk, +421910394084

4. V zmysle § 21 ods. 11 zákona č. 452/2021 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 §24 zákona č. 452/2021 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 zákaze 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 §23 zákona č. 452/2021 Z. 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 spoločnosti 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/vyjadrenia>. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

UPOZORNENIE: O vytýčenie nie je potrebné požiadať, ak sa v záujmovom území žiadateľa nachádzajú len stĺpy (podľa priloženého situačného výkresu).

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. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezabýva žiadateľa povinnosťou požiadať o vytyčenie.

14. Prílohy k vyjadreniu:

Všeobecné podmienky ochrany SEK,

Situácia výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa.

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, hrادل@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 vytyčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytyčenou 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. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2025/012562-002 zo dňa 18.08.2025: Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia upozorňuje investora na potrebu dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane ovzdušia, Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (ďalej „vyhláška“) a nadväzujúcich predpisov týkajúcich sa ochrany ovzdušia. Počas stavebných prác je potrebné vykonať všetky dostupné opatrenia na zníženie emisií do ovzdušia, najmä v maximálne možnej miere obmedzovať prachnosť. Podľa predloženej dokumentácie nie sú navrhnuté zdroje znečisťovania ovzdušia kategorizované a začlenené podľa prílohy č. 1 vyhlášky. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana ovzdušia sa v zmysle ustanovení zákona o ochrane ovzdušia k uvedeným stavbám nevyjadruje.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/014405-002 zo dňa: 29.09.2025: Predmetná lokalita sa nachádza v katastri obce, kde platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona. V predmetnom území sa nenachádza žiadne chránené územie, ochranné pásmo chráneného územia, ani ďalšie významné prvky z hľadiska ochrany prírody a krajiny. V tomto území nie je uvedená činnosť podľa zákona zakázaná.

Ak predložené navrhované osadenie stavby je v súlade s regulatívami záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného, nemáme k vydaniu územného a stavebného rozhodnutia ďalšie pripomienky.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza povolenia, súhlasy, stanoviská, vyjadrenia vyžadované podľa osobitných predpisov, ako aj podľa ostatných ustanovení zákona.

RÚVZ Bratislava, záväzné stanovisko č. HŽP/3327/2021 zo dňa 19.04.2021:

Súhlasí sa s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby „Polyfunkčné objekty Pezinok, parc. č. 756/11, 756/22, 756/30, 756/83, 760/3, v k.ú. Grinava a parc. č. 5242/3, 5242/4, 5242/21, 5242/27 v k.ú. Pezinok. Zároveň stanovujem tieto podmienky:

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie:

1) zosúladiť označenie apartmánov s vyhl. MZ SR č.127/2017 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 vyhl. MZ SR č. 210/2016 Z.z..

2) preukázať vyhovujúce presnenie bytov č.1 a č.2, situovaných v objekte SO 01.1, v súlade s STN 73 4301 Budovy na bývanie.

3) podľa hlukovej štúdie (Ing. Dušan Franek, Ing. Peter Zatko, 10.06.2020) zabezpečiť:

a. účinné protihlukové opatrenia na ochranu chránených vnútorných priestorov pred nadmerným hlukom z dopravy (t.j. neprievzdučnosť obvodového plášťa vrátane zasklenia, vetranie obytných miestností bez nutnosti otvárania okien, ktorým sa zabezpečí výmena vzduchu v obytnej miestnosti -25m³/hod/osoba),

b. vyhovujúcu vzduchovú neprievzdučnosť deliacich konštrukcií medzi bytmi a medzi bytovými a nebytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 0532 Akustika.

c. stacionárne zdroje hluku zabezpečiť, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre súvisiace obytné prostredie v zmysle vyhl. MZ SR č.549/2007 Z.z.

4) Ku kolaudácii predložiť:

a) výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami Vyhl. MZ SR

č. 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v znení neskorších predpisov.

b) protokol z merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z dopravy nebude negatívne vplývať na navrhované obytné prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.

c) výsledky z merania vzduchovej nepriežvučnosti medzi bytmi a medzi bytmi a nebytovými priestormi, ktorého výsledky preukážu súlad s odporúčaniami STN 73 0532 (cit. vyššie).

Spoločnosť Orange Slovensko, a. s., vyjadrenie č. 3730019028 zo dňa 19.03.2026: vyjadrenie pre vyznačené záujmové územie:

Optické vedenie Dochádza ku stretu

Nízkonapäťové vedenie Nedochádza ku stretu

MW vedenie Nedochádza ku stretu

Rádiové vedenie Nedochádza ku stretu

Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. zároveň upovedomuje stavebníka o nasledovnom:

1. V zmysle § 21 ods. 11 zákona č. 452/2021 Z.z. sa do projektu stavby musí zakresliť trasa všetkých známych vedení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

2. EKS sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z.z.). Zároveň je potrebné dodržiavať všeobecnú prevenčnú povinnosť upravenú v § 23 zákona č. 452/2021 Z.z. ako aj ustanovenia o ochrane proti rušeniu upravené v § 108 zákona č. 452/2021 Z.z.

3. V prípade, že je v tomto Vyjadrení uvedené, že dôjde k stretu s EKS spoločnosti Orange Slovensko, a.s. ako aj v prípade, že stavebným zámerom bude dotknuté ochranné pásmo EKS, je stavebník povinný rešpektovať Všeobecné podmienky ochrany EKS, ktoré tvoria prílohu tohto Vyjadrenia. Najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby je stavebník povinný vyzvať spoločnosť Orange Slovensko, a.s., cez ním poverenú osobu/spoločnosť, na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia EKS. Kontaktné údaje sú uvedené vo Všeobecných podmienkach ochrany EKS.

4. V zmysle § 24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach preložky EKS s vlastníkom dotknutých EKS. Bez uzavretia dohody nie je možné zrealizovať preložku EKS.

5. Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. upozorňuje na zákaz budovania skládok a zariadení nad trasou EKS.

6. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z.z.

7. 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

8. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy EKS spoločnosti Orange Slovensko, a.s. Kontaktné údaje sú uvedené vo Všeobecných podmienkach ochrany EKS.

9. Bez súhlasu spoločnosti Orange Slovensko, a.s. nie je žiadateľ a/alebo stavebník oprávnený informácie uvedené v tomto Vyjadrení ďalej rozširovať, zdieľať alebo využívať na iný účel než na účel uvedený v žiadosti a vyššie v tomto Vyjadrení.

10. 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.

11. Spoločnosť Orange Slovensko, a.s. negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát. Poskytnutie dát v elektronickej forme nezabáva žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie polohy EKS.

12. Prílohy k vyjadreniu:

Všeobecné podmienky ochrany EKS

Situačný výkres so zakreslením záujmového územia žiadateľa - vo výkrese je EKS zakreslená orientačne

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2025/015162-002 zo dňa 22.10.2025:

- nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.

2. Pôvodca odpadu vznikajúceho pri stavebných prácach - v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa ten, komu bolo vydané povolenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov a v prípade fyzickej osoby ten, kto stavebné práce vykonáva, je povinný okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona a § 77 ods. 3 písm. b) až f) o odpadoch:

- zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch, časť VI bod 2, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej vo výške 70 % hmotnosti takéhoto odpadu. Tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu katalógové číslo: 17 05 04 pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy,

- stavebné odpady materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú.

3. Zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) osobe oprávnenej na nakladanie s nimi, preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu zmluvných podmienok § 2 vyhlášky MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.

4. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláške MZP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.

5. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. 1) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 2 a § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.

6. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzený materiál získaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.

7. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom

spracovaní oprávněnou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

Mesto Pezinok, príslušný stavebný úrad, záväzné stanovisko č. AstMi-6436-57955/2025 zo dňa 07.11.2025: Mesto Pezinok – stavebný úrad súhlasí s vydaním stavebného povolenia podľa § 120 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. na vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených stavebných objektov. Toto stanovisko sa vydáva ako súhlas pre špeciálny stavebný úrad a je záväzným stanoviskom v zmysle § 140 b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.

SPP - distribúcia, a. s., stanovisko č. TD/NS/0116/2026/Ga zo dňa 06.03.2026:

Súhlasí s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu (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 vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činnosti v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámene začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €,
- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrýsu nízkotlakého (ďalej ako "NTL") plynovodu a stredotlakého (ďalej ako "STL") plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrýsu vysokotlakého (ďalej ako "VTL") plynovodu, až po predchádzajúcom vytyčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrýsu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrýsu VTL plynovodu, iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska,
- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrýsu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác,
- vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrýsu VTL plynovodu je zakázané,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypáním výkopu zástupcu SPP-D (p. ZURBOLA Ondrej, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytyčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 702 02, 702 01, 906 01
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby.

Osobitné podmienky:

- stavebník zabezpečí realizáciu stavby podľa podmienok uvedených v stanovisku k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme 9800170126/BA/MM - výnimka - za podmienok dodržania minimálnej vzdialenosti stavby od PZ
- osadenie ochranného zariadenia bolo v zmysle stanovisko TD/KS/0287/2020/Gá zo dňa 7.10.2020 a odovzdaná preberacím konaním 114/BA/VTL dňa 7.7.2021
- Žiadame rešpektovať všetky plynárenské zariadenia v zmysle platnej legislatívy.

Námietky účastníkov konania: bez námietok.

Stavebné povolenie platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca platnosť, ak sa so stavbou začne v tejto lehote. Platnosť stavebného povolenia môže byť na žiadosť stavebníka predĺžená právoplatným rozhodnutím pred uplynutím platnosti tohto povolenia.

V zmysle § 70 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník SENPET s.r.o., Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, IČO: 50 074 334, v zastúpení Buildingcode s.r.o., Družstevná 41, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 828 335 požiadal dňa 17.12.2025 tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby „SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky, SO 04.2 Odľučovač ropných látok - ORL“ na pozemkoch parc. č. KN-C: 756/11, 756/22, 756/30, 756/83, 760/3 k.ú. Grinava, KN-C: 5242/4, 5242/21, 5242/27 k.ú. Pezinok. Žiadosť bola doplnená dňa 10.02.2026. V žiadosti boli uvedené údaje podľa § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) (ďalej len „vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z.“) a bola priložená projektová dokumentácia a doklady.

Orgán štátnej vodnej správy oznámil začatie vodoprávneho konania dotknutým organizáciám, orgánom štátnej správy a účastníkom konania oznámením verejnou vyhláškou pod č. OU-PK-OSZP-2026/004048-005 zo dňa 05.06.2026 a upustil od miestneho zisťovania. Orgán štátnej vodnej správy upovedomil verejnou vyhláškou č. OU-PK-OSZP-2026/004048-006 zo dňa 23.07.2026 v zmysle § 33 ods. (2) správneho poriadku verejnou vyhláškou účastníkov konania, ich zástupcov a zúčastnené osoby, že im dáva možnosť pred vydaním rozhodnutia vyjadriť sa k jeho podkladom i k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie, k čomu im určuje lehotu 7 dní od doručenia tohto upovedomenia. Po uplynutí tejto lehoty bude vydané stavebné povolenie na predmetnú stavbu.

V stanovenej lehote neboli voči vydaniu povolenia na uskutočnenie vodnej stavby vznesené námietky ani pripomienky.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „okresný úrad“) preskúmal žiadosť a všetky predložené a v konaní zabezpečené podklady pre vydanie stavebného povolenia z hľadísk uvedených v § 62 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Okresný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Podkladom pre toto rozhodnutie boli: žiadosť o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby, projektová dokumentácia overená oprávneným projektantom Ing. Jánom Heribanom v 07/2025, listy vlastníctva na parcely dotknuté stavbou, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. vyjadrenie č. 036629/2025/40201/Mz zo dňa 02.12.2025, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanovisko č. ORHZ-PK1-2026/000156-002 zo dňa 29.01.2026, Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava stanovisko zo dňa 31.07.2026, Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2025/012562-002 zo dňa 18.08.2025, Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2025/015162-002 zo dňa 22.10.2025, Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/014405-002 zo dňa: 29.09.2025, Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava č. vyjadrenia: 6612601551 zo dňa 21.01.2026, Spoločnosť Orange Slovensko, a. s., vyjadrenie č. 3730019028 zo dňa 19.03.2026, UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava stanovisko evid. č. 1684/2026 zo dňa 27.8.2026, Krajský pamiatkový úrad, záväzné stanovisko č. K PUBA-2020/25408-2/106350/PRA zo dňa 31.12.2020, RÚVZ Bratislava, záväzné stanovisko č. HŽP/3327/2021 zo dňa 19.04.2021, SPP - distribúcia, a. s., stanovisko č. TD/NS/0116/2026/Gá zo dňa 06.03.2026, Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMal-EL13/2-9-2467/2025 zo dňa 04. decembra 2025, Mesto Pezinok – orgán miestnej štátnej správy vo veci pozemných komunikácií, záväzné stanovisko č. BuzTo-1591-44356/2021 zo dňa: 27.07.2021, Mesto Pezinok, príslušný stavebný úrad, záväzné stanovisko č. AstMi-6436-57955/2025 zo dňa 07.11.2025, Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, 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 č. OU-PK-OSZP-2026/012082 zo dňa 10.07.2026, zmluva o spolupráci pri vybudovaní, napojení a odvádzaní zrážkových vôd do dažďovej kanalizácie medzi Development in Slovak Investment, s.r.o. a SENPET, s.r.o. a vyjadrenie k projektu pre stavebné povolenie pre vodné stavby SO 04.1 Areálová dažďová kanalizácia a kanalizačné prípojky a SO 04.2 Odľučovač ropných látok – ORL.

Okresný úrad rozhodoval v súlade s § 26 vodného zákona a § 66 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), ktoré upravujú vydávanie stavebných povolení. Pri tom sa riadil § 46 a § 47 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, pretože podľa § 73 ods. (1) vodného zákona sa na vodoprávne konanie vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Pridržiaval sa tiež ustanoveniami § 8 až § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. Tieto ustanovenia určujú obsah žiadosti o stavebné povolenie, projektovej dokumentácie stavby a stavebného povolenia. Stavebník uhradil správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v hodnote 2500,- € prostredníctvom e - kolkú.

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

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

Poučenie

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

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

Vyvesená dňa:

3.9.2026

Zvesená dňa:

DR1



JUDr. Lenka Dudáková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10120

Doručuje sa

Mesto Pezinok, Referát dopravy a technickej infraštruktúry, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, Slovenská republika

Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, Slovenská republika

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, Slovenská republika

SPP - distribúcia, a. s., Plátennícka 190132, 821 09 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika

Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku, Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava, Slovenská republika

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

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

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

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

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská, 902 01 Pezinok, Slovenská republika

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

SWAN PK, s. r. o., Panholec 1, 902 01 Pezinok, Slovenská republika

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava, Slovenská republika

Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, Slovenská republika

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

Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, Slovenská republika

MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, Slovenská republika

UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Petržalka, Slovenská republika