

# Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

---

Špeciálny stavebný úrad

V Pezinku dňa 22.05.2026  
Zn.: GrzJa-36-44368/2026

## ROZHODNUTIE

Stavebník: **I.M.D. group II. s.r.o.**, Holubyho 71, Pezinok 902 01, IČO: 36 859 648  
v zastúpení: **Ing. arch. Stanislav Rentka**, Podnikateľská 3, 900 42 Dunajská  
Lužná

(ďalej len „stavebník“)

Stavebník podal dňa 07.07.2025 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad, žiadosť o stavebné povolenie súboru stavieb „Obytná zóna Pezinok Cajla - Etapa I.“ s hlavnou stavbou: SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie na pozemkoch: C-KN parc. č. 883/57, 883/285, 883/295, 1047/183, 1047/220, 1047/222, 1047/223, 1047/334, 1047/335, 1047/336, 1047/337, 1047/338, 1047/339, 1047/340, 1047/341, 1047/342, 1047/343, 1047/344, 1047/345, kat. územie Pezinok, Pezinok.

Mesto Pezinok ako príslušný špeciálny stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 16 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z, Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 25/2025 Z. z.“) postupujúc podľa § 84 ods. 5, zákona 25/2025 Z. z. a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov prerokovalo žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), (ďalej len „stavebný zákon“), v stavebnom konaní podľa § 65, § 66 stavebného zákona, § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

**povoľuje**

SÚBOR STAVIEB:

**„Obytná zóna Pezinok Cajla - Etapa I.“**

v objektovej skladbe:

SO 01 – Stavebné pozemky pre RD – 8 ks  
SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie  
SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia  
SO 05 – Rozšírenie slaboprúdových rozvodov  
SO 08 – Kanalizácia dažďová a vsaky  
SO 10 – Parkové a sadové úpravy

s hlavnou stavbou súboru stavieb: **SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie**

miesto stavby: medzi ulicami Najmarova a Žarnovických,

na pozemkoch C-KN parc. č.: 883/57, 883/285, 883/295, 1047/183, 1047/220, 1047/222,  
1047/223, 1047/334, 1047/335, 1047/336, 1047/337,

1047/338, 1047/339, 1047/340, 1047/341, 1047/342,  
1047/343, 1047/344, 1047/345

katastrálne územie: Pezinok

**Druh stavby:** SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie - inžinierska stavba dopravná a zariadenia dopravnej vybavenosti  
SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia - inžinierska stavba technického vybavenia územia – inžinierske siete  
SO 05 – Rozšírenie slaboprúdových rozvodov - inžinierska stavba technického vybavenia územia – inžinierske siete  
SO 08 – Kanalizácia dažďová a vsaky - inžinierska stavba vodohospodárska  
SO 10 – Parkové a sadové úpravy - inžinierska stavba – stavebné úpravy pozemku

**Účel stavby:** SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie – miestna cesta  
SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia – osvetlenie verejného priestranstva  
SO 05 – Rozšírenie slaboprúdových rozvodov – technické vybavenie  
SO 08 – Kanalizácia dažďová a vsaky – odvádzanie dažďových vôd  
SO 10 – Parkové a sadové úpravy - verejná zeleň

### **Popis stavby:**

#### **Hlavný stavebný objekt:**

SO 02 - Spevnené plochy a komunikácie riešením je dopravné napojenie pozemkov pre výstavbu RD na nadradený dopravný systém - príjazd a výjazd z navrhovanej zóny na priľahlé existujúce komunikácie, ako aj vybudovanie chodníkov pre pohyb chodcov.

Dopravné riešenie vychádza z platného územného plánu a v ňom z požadovaných parametrov komunikácie MO 8/50. Navrhnutá bola jednosmerná zokruhovaná komunikácia s prepojením na susedné pozemky v dohodnutých bodoch na komunikáciu typu M08/50 ktorej prvá etapa jednosmerná komunikácia, na ulicu Najmärovú a Žarnovických.

Komunikácia je jednosmerná v smere z ulice Najmärova na ulicu Žarnovických. Pozemky rodinných domov sú radené kolmo k tejto komunikácii.

Riešením stavebného objektu „Spevnené plochy a komunikácie“ je dopravné napojenie navrhovaných pozemkov na nadradený dopravný systém a vytvorenie spevnených plôch pre parkovanie návštevníkov, ako aj chodníkov pre pohyb chodcov. Sú navrhované spevnené plochy umožňujúce príjazd ako aj výjazd z navrhovanej zóny na priľahlé existujúce komunikácie.

Napojenia sa z ulice Žarnovických je komunikáciou obojsmernou triedy MO 8/50 kde sa na jej konci v ľavotočivom odbočení bude nachádzať zákazová značka - tu sa stretáva komunikácia obojsmerná s komunikáciou jednosmernou vychádzajúcou z MO 8/50. Jednosmerná komunikácia bude pokračovať na ulicu Najmärova oblúkovým zabočením. Šírka jazdného pruhu je navrhnutá 3,50 na jeden jazdný pruh. Polomery v zákrutách sú navrhnuté 12,00 a 8,00 m. Priečny sklon spevnenej plochy je od 2% .

Šírka chodníkov pozdĺž komunikácie bude 2,250 m.

Odvodnenie z povrchu cesty a spevnených plôch bude pomocou priečného a pozdĺžneho sklonu do uličných vpustov, ktoré budú pomocou dažďovej kanalizácie zaústené do vsakov. Celková rozloha navrhovanej spevnenej plochy 2353 m<sup>2</sup>.

Pojazdná vrstva komunikácií bude z cementového betónu a pochôdzna vrstva chodníkov pre peších bude z betónovej dlažby.

#### **Ostatné stavebné objekty povoľované ako súbor stavieb:**

SO 01 - Stavebné pozemky pre RD - 8 ks majú parc. č. 1047/336, 1047/337, 1047/338, 1047/339, 1047/340, 1047/341, 1047/342, 1047/343.

Všetky budovy v navrhovanej zástavbe budú samostatne stojace rodinné domy s dvoma nadzemnými podlažiami s plochou, alebo šikmou strechou bez obytného podkrovia. Na každom pozemku budú zrealizované tri parkovacie miesta. Odstupové vzdialenosti od hraníc pozemkov a ciest musia spĺňať požiadavky príslušných zákonov, vykonávacích vyhlášok a STN. Jednotlivé

rodinné domy budú realizované individuálnou výstavbou a budú umiestňované a povoľované príslúchajúcim stavebným úradom v samostatných konaniach.

Priemerná veľkosť parciel rodinných domov je cca 600 m<sup>2</sup>.

Uličná čiara je stanovená na 4 m, zo strany vjazdu na pozemok.

Objekty budú napojené na inžinierske siete umiestnené v ulici Najmárova a Žarnovických.

SO 04 - Rozšírenie verejného osvetlenia - Stavebný objekt je na pozemkoch parc. č. 883/285, 1047/222, 1047/220, 1047/183. Predmetom stavebného objektu je návrh rozšírenia vonkajšieho osvetlenia prístupových komunikácií v rámci budúcej výstavby. Osvetlenie je navrhnuté o počte stĺpov 9 ks, s výškou 6,0 m s jednostranným výložníkom a LED svietidlom o výkone 75W. Napojenie a prepojenie navrhovaného osvetlenia bude na existujúce verejné osvetlenie - VO. Súbežne s trasou novobudovaného vedenia verejného osvetlenia sa uloží vedenie uzemňovacieho pospájania kovových stožiarov a príslušenstva.

Rozšírenie rozvodu sa uskutoční z jednej strany prepojením na existujúci rozvod VO v stožiarovej rozvodnici exist, stožiara VO a z druhej strany sa exist, stožiar VO vymení za navrhnutý a presunie sa na novú pozíciu a prepojenie sa vykoná na existujúce vedenie do stožiarovej rozvodnici. Prepojenie stožiarových rozvodníc bude káblom CYKY-J 4x10/16 smerovaným do káblovej ryhy k najbližšiemu navrhovanému osvetľovaciemu stožiaru do jeho stožiarovej poistkovej rozvodnice. Zo stožiarovej rozvodnice sa vyvedie vývod káblom CYKY-J 4x10, ktorým sa priebežne pripoja jednotlivé osvetľovacie stožiare cez zabudované stožiarové poistkové rozvodnice.

SO.05 - Rozšírenie slaboprúdových rozvodov - Objekt je osadený na pozemkoch 1047/222 a 883/285. Cieľom výstavby je vybudovanie optickej širokopásmovej siete FTTH v novej lokalite pre rozšírené možnosti prenosu signálu IPTV, internetového pripojenia a ďalších telekomunikačných služieb pre každú domácnosť. V novobudovanej lokalite sa optická sieť položí do samostatnej ryhy v hlavných trasách v rámci jednotlivých ulíc na verejne prístupných komunikáciách, v chodníkoch a prícestnej zeleni a do rýh pre prípojky do každého objektu.

Napojenie navrhovanej optickej siete /primárna časť/, bude na okraji parcely 1047/222 pri ulici Najmárova z trasy najbližšieho telekomunikačného operátora.

Sekundárna časť je tvorená z prepojení hlavného optického rozvádzača a 1 kabinetu typu ORU 1. Z kabinetov ORU 1 sú priamo napojené jednotlivé koncové body - terciálna sieť k účastníkom.

SO 08 - Kanalizácia dažďová - predmetom je odkanalizovanie spevnených plôch, pozemných komunikácií a chodníkov riešenej zóny. Dažďové vody budú odvedené cez uličné vpuste do vsakovacích objektov. Každá vpusť bude mať svoj vlastný vsak. Je navrhnutých 12 uličných vpustí. Vsaky č. 1 - č. 11 sú umiestnené pod cestou, vsak č. 12 je umiestnený pod cestou, chodníkom a pod zeleňou. Vsaky sú odvetrané cez vtokovú mrežu. Navrhované sú vsaky rozmerov (š,d,v) - 1,20 x 6,0 x 0,84 m, 20 kusov, s objemom 6 m<sup>3</sup>.

Objekt je umiestnený na pozemku parc. č. 1047/222.

SO.10 - Parkové a sadové úpravy - Z celkovej riešenej plochy tvorí zeleň 801,00 m<sup>2</sup>. Tieto plochy tvoria zelené pásy a plochy pri cestných komunikáciách a chodníkoch s výsevom trávnik a - lúčna zmes.

#### **Kapacitné údaje:**

#### **Plošne vymery:**

<b>Celkova plocha riešeneho uzemia:</b>	<b>7 898,00 m<sup>2</sup></b>
Plocha stavebných pozemkov:	4 835,00 m <sup>2</sup>
Plocha chodníkov a komunikácií:	2353,00 m <sup>2</sup>
Plocha verejnej zelene:	801,00 m <sup>2</sup>
Min. plocha KZ-min=0,5.:	2417,50 m <sup>2</sup>
<b>Celková plocha zelene</b>	<b>3218,5 m<sup>2</sup></b>

Na stavbu bolo Mestom Pezinok – stavebný úrad vydané územné rozhodnutie zn.: GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.03.2025 a oznámenie o oprave zrejmej chyby zn.: GrzJa-625-8418/2025 zo dňa 10.03.2025.

Okresný úrad Pezinok ako špeciálny stavebný úrad pre vodné stavby vydal stavebné povolenie pre stavebné objekty SO 06 – Rozšírenie verejného vodovodu a SO 07 – Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej č. OU-PK-OSZP-2026/002860-009 zo dňa 07.01.2026.

Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor vydal rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy č. OU-PK-PLO-2025/012153-007 zo dňa 29.09.2025, pozemku parc. č. 1047/222 o výmere 2216 m<sup>2</sup>.

Mesto Pezinok, referát životného prostredia vydal Rozhodnutie – súhlas na výrub stromov a krovitých skupín č. Slulv-6128-68165/2023 z 27.03.2024.

Napojenie zástavby na elektrickú sieť, SO 03 - Rozšírenie rozvodu NN, je riešené v samostatnom stavebnom konaní.

#### Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, vypracovanej v 03/2025 spoločnosťou ARCHTECHNOLOGY, s.r.o., Hraničná 18, 821 05 Bratislava, IČO 52422615, hlavný projektant Ing. arch. Stanislav Rentka autorizovaný architekt reg. č. 1353 AA. Riešenie protipožiarna bezpečnosť stavby – Ján Čokina, špecialista požiarnej ochrany reg. č. 27/2020; SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie 03/2025, Ing. Vladimír Gajdošík, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 1552\*SP\*A2, komplexné a inžinierske stavby; SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia 06/2025, Ing. Milan Lopuchovský, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 0637\*A\*5-3, technické, technologické a energetické výrobné vybavenie stavieb; SO 08 – Kanalizácia dažďová a vsaky 03/2024, Ing. Branislav Kollár, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 3627\*14, technické, technologické a energetické výrobné vybavenie stavieb.  
Prípadné zmeny projektovej dokumentácie a stavby nesmú byť realizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti a práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, súvisiace právne predpisy, príslušné technické normy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.
4. Stavebník **je povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov.  
Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatrnosťou a bolo používané vhodné náradie.
5. Stavba sa povoľuje ako **trvalá**.
6. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.  
Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**
7. Dodávateľ stavby bude vybraný výberovým konaním. **Stavebník je povinný dodávateľa stavby oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od jeho výberu** a predložiť jeho oprávnenie na uskutočnenie stavby.
8. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu **najneskôr do 30 dní od jej začatia**.
9. Stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
10. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa **"Stavba povolená"** s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavbyvedúci, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.

11. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch skládky stavebného materiálu nie sú možné. Stavebník musí skladovať stavebný materiál tak, aby nedochádzalo k zvýšeniu prašnosti, ktorými by sa obmedzovalo užívanie susedných stavieb a pozemkov. Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom v Pezinku. Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu.
12. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
13. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť.
14. Ak dôjde k poškodeniu susedného pozemku alebo stavby je stavebník povinný uviesť susedný pozemok i stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
15. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
16. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia, aby stavenisko spĺňalo požiadavky vyhlášky 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, príslušných technických predpisov, príslušných STN – hlavne § 13 – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnemu zariadeniu.
17. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
18. Pri realizácii prác je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku MPSVR SR č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
19. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
20. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** príslušný stavebný úrad. Dokončenú stavbu možno užívať, len ak na návrh stavebníka vydá stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudne právoplatnosť.
21. Stavebník zabezpečí splnenie podmienok dotknutých orgánov, správcov sietí.
22. **Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:**
  - 22.1 **Mesto Pezinok, Cestný správny orgán**, záväzné stanovisko č. PesMi-4464-20474/2026: Mesto Pezinok, ako príslušný orgán štátnej správy pre pozemné komunikácie (cestný správny orgán), vykonáva miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) ako dotknutý orgán v nadväznosti na stanovisko č. PesMi-6898-68943/2023 zo dňa 08.04.2024 a č. PesMi-6579-58505/2025 zo dňa 13.11.2025 so stavebným konaním povolení súboru stavieb súhlasí.
  - 22.2 **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy**, záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2026/009739-002, zo dňa 13. 05. 2026: I.M.D. GROUP II s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok požiadal dňa 07.04.2026 Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej

vodnej správy podľa § 61 ods. a) zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania pre stavbu „SO 08 dažďová kanalizácia a vsaky" k.ú. Pezinok podľa § 28 zák. č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v rozsahu stavebných objektov:

K stavbe sme sa vyjadrili dňa 05.09.2022 pod č. OU-PK-OSZP-2022/009338-002. V predloženej projektovej dokumentácii pre vyššie uvedenú stavbu, na základe ktorej bolo vydané príslušné vyjadrenie neboli vykonané zmeny. Orgán štátnej vodnej správy posúdil, že pôvodné vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2022/009338-002 zo dňa 05.09.2022 zostáva v platnosti.

**22.3 Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/009984-002 zo dňa 16.06.2025:**

Po preskúmaní žiadosti a na základe doručených podkladov podľa § 99 ods. 1 písm. b) bod 2. zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie:

nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

Predpoklad vzniku odpadov pri vykonávaní stavebnej činnosti:

Odpady zaradené podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov:

15 01 01	obaly z papiera a lepenky	0,8 t	O
15 01 02	obaly z plastov	0,6 t	O
17 01 07	zmesi betónu, tehál, škridiel, obkladového materiálu a keramiky	8,0 t	O
17 02 01	drevo	2,0 t	O
17 02 02	sklo	0,1 t	O
17 02 03	plasty	0,6 t	O
17 05 04	zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03	80 t	O
17 05 06	výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05	35 t	O
17 09 04	zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01 - 03	10 t	O

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 § 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 m<sup>2</sup> 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 MŽP 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. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 2 a § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
6. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný 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 oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods.1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

**22.4 Okresný úrad Pezinok, orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/010878-002, zo dňa 03.07.2025:**

Po preštudovaní všetkých predložených podkladov, ako aj dostupných spracovaných dokumentov konštatujeme, že stavba sa nachádza podľa LV č. 4828, 10012 na pozemkoch reg. C s pare. č. 1047/202, 1047/222, 1047/223, 883/285, 883/295, k. ú. Pezinok, zastavané územie obce. Pozemky sú vedené ako trvalý trávnatý porast, ostatná plocha. 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 je potrebný výrub drevín v súvislosti s plánovanou stavbou, ktoré spĺňajú parametre podľa zákona a na ktoré je potrebný súhlas, je v zmysle zákona potrebné požiadať orgán ochrany prírody príslušnej obce predložením žiadosti o udelenie súhlasu na výrub drevín s doložením náležitostí, uvedených v § 22 ods. 8 vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Rozhodnutie je podkladom pre stavebný úrad v štádiu pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby.

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

**22.5 Okresný úrad Pezinok, odbor krízového riadenia, záväzné stanovisko č. OU-PK-OKR-2025/002695-050:**

Po posúdení predloženej dokumentácie odbor krízového riadenia Okresného úradu Pezinok s vydaním stavebného povolenia súhlasí bez pripomienok.

**22.6 Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, záväzné stanovisko č. OU-PK-PLO-2026/009250-003 zo dňa 27.04.2025:**

Predmetný zámer je navrhnutý na poľnohospodárskom pozemku, ktorý sa nachádza v zastavanom území obce Pezinok.

Katastrálne územie:	Pezinok
Pozemok reg. C_KN, parc. č.:	1047/345
Druh pozemku:	orná pôda
Navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy (m <sup>2</sup> ):	339

Katastrálne územie:	Pezinok
Pozemok reg. C_KN, parc. č.:	1047/223
Druh pozemku:	orná pôda
Navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy (m <sup>2</sup> ):	40

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy nemá námietky k predloženému zámeru v zmysle predloženej žiadosti.

**22.7 Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, záväzné stanovisko č. OU-PK-PLO-2025/016230-002 zo dňa 04.11.2025:**

Predmetný zámer je navrhnutý na poľnohospodárskom pozemku, ktorý sa nachádza v zastavanom území obce Pezinok.

Katastrálne územie: Pezinok  
Pozemok reg. C\_KN, parc. č.: 883/295  
Druh pozemku: Trvalý trávny porast  
Navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy (m<sup>2</sup>): 119

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy súhlasí s navrhovaným zámerom na poľnohospodárskej pôde za dodržania týchto podmienok:

1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby

realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemku a porastom samonáletu drevín.

2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy na budúcej zastavanej ploche a zabezpečiť jej

hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti dotknutého pozemku.

3. Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 2

zákona požiadať o zmenu druhu pozemku z trvalého trávneho porastu na zastavanú plochu a nádvorie, prípadne ostatnú

plochu po predložení porealizačného geometrického plánu a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný

úrad Pezinok, Katastrálny odbor, Radničné nám. č. 7, 902 01 Pezinok.

4. Toto stanovisko nenahrádza súhlasy, vyjadrenia, stanoviská, rozhodnutia a povolenia iných orgánov štátnej a verejnej

správy (napr. stavebný úrad a i.) vyžadované podľa osobitných predpisov.

5. Toto stanovisko je zároveň "záväzným stanoviskom" Pozemkového a lesného odboru Okresného úradu v Pezinku k stavebnému zámeru v zmysle §21 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona.

## 22.8 Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, stanovisko na účely stavebného konania č. ORHZ-PK1-2025/001453-002 zo dňa 30. 06. 2025:

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení platnom do 31. 03. 2025 a § 77d ods. 3 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, § 40 a § 40b vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121 /2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre stavebné konanie „Obytná zóna Pezinok Cajla - Rlapa I., par. č. 1047/220, 1047/222, 1047/223,... k. ú. Cajla“ vypracovanú Jánom Čokynom, reg. č.: 27/2020 BČO v 04/2024, a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku upozorňuje na skutočnosť súvisiacu so zabezpečením zdrojov vody na hasenie požiarov. V predloženej projektovej dokumentácii je navrhnuté zariadenie na dodávku vody na hasenie požiarov podzemný hydrant (DN 80), klojý bude inštalovaný na umelom zdroji vody - verejnom vodovode s minimálnou dimenziou DN 300. Predmetné riešenie zabezpečenia vody na hasenie požiarov je vhodné len v prípade, že hydrant bude osadený pre druh 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  $S < 200 \text{ m}^2$  a nevýrobné stavby s dovolenou plochou požiarneho úseku  $S < 120 \text{ m}^2$ .

Zároveň Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku upozorňuje na ustanovenie § 8 ods. 6 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. a to, že podzemný hydrant sa navrhuje vtedy, ak nemožno osadiť nadzemný hydrant. Podzemný hydrant sa nesmie navrhovať v pozemnej komunikácii určenej na státie a parkovanie. V zmysle § 6 ods. 1 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. v nadväznosti na čl. 4.2.3 STN 92 0400/Z 1 Požiarne bezpečnosť stavieb. Zásobovanie vodou na hasenie požiarov podzemný hydrant vyhovuje len v prípade, ak sa v stavbe nepožaduje vitčšie množstvo vody ako 7,5 l.s-1 pre rýchlosť prúdenia vody v potrubí  $v=1,5 \text{ m.s-1}$ .

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarného dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

**22.9 Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/4161/9222/2025 zo dňa 18.03.2025:**

Súhlasí sa s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby „OBYTNÁ ZÓNA PEZINOK CAJLA - ETAPA I.“ na pozemkoch reg. „C“ KN pare. č. 1047/220, 1047/222, 1047/223, 883/285, 883/295, v katastrálnom území Pezinok, v obci Pezinok, v okrese Pezinok, v objektovej skladbe:

- SO 01 - Stavebné pozemky pre RD - 8 ks
- SO 02 - Spevnené plochy a komunikácie
- SO 03 - Rozšírenie rozvodu NN
- SO 04 - Rozšírenie Vonkajšie osvetlenie
- SO 05 - Rozšírenie slaboprúdových rozvodov
- SO 06 - Rozšírenie verejného vodovodu
- SO 07 - Rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie
- SO 08 - Kanalizácia dažďová a vsaky
- SO 09 - Rozšírenie rozvodu plynu STL
- SO 10 - Parkové a sadové úpravy.

**22.10 Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – vyjadrenie k projektovej dokumentácii k stavebnému konaniu pre stavbu: „Obytná zóna Pezinok Cajla - Etapa I.“, k. ú. Pezinok. pare. č. 1047/220.1047/222,1047/223“ č. 11444/2026/RB zo dňa 5.04.2026.**

Ku stavbe: „Obytná zóna Pezinok Caila - Etapa I.“, k. ú. Pezinok, nemáme námietky, ak budú splnené nasledovné podmienky BVS, a.s.:

- 1, Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu je potrebné vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu, a verejnej kanalizácie, 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](http://www.bvsas.sk) alebo v kontaktných centrách).
- 2, Akúkoľvek stavebnú alebo inú činnosť v trase verejného vodovodu, a verejnej kanalizácie vrátane ich pásma ochrany, je možné vykonávať len v spolupráci a podľa pokynov príslušného pracovníka BVS, a.s., Divízia distribúcie vody (ďalej len „DDV“) (p. Gec - 0903 282 186), a Divízie odvádzania odpadových vôd (ďalej len „DOOV“) (p. Baksa - 0948 217 296 alebo p. Labuda - 0948 032 184).
- 3, Pri akejkolvek stavebnej, alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčasti podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z., o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- 4, V trase verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, vrátane pásma ochrany, je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobne zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu a verejnej kanalizácii, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.
- 5, K objednávke na vytýčenie existujúceho verejného vodovodu a verejnej kanalizácie je potrebné doložiť situáciu širších vzťahov a kópiu katastrálnej mapy so zákresom verejných vodohospodárskych zariadení v danej lokalite.
- 6, Výkopové práce v pásme ochrany vodohospodárskych zariadení a pri križovaní s nimi požadujeme vykonávať ručne, v otvorenom výkope. Pri zemných prácach je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať rozvody vodovodov, armatúry, poklapy, šachty, signalizačné zariadenia, prenosy, jestvujúce objekty a pod. Odkryté miesta na potrubiach musí pred zásypom skontrolovať príslušný pracovník DDV a DOOV.

7. Zahájenie výkopových prác žiadame v dostatočnom časovom predstihu nahlásiť príslušnému pracovníkovi DDV a DOOV.
8. Pri tesnom súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.
9. Pri zasahovaní do terénu, vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany je stavebník, v záujme ktorého sa tieto zásahy vykonávajú, povinný na svoje náklady bezodkladne prispôbiť novej úrovni povrchu všetky zariadenia a príslušenstvo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie majúce vzťah k terénu, k pozemnej komunikácii alebo inej stavbe. Tieto práce môže stavebník vykonávať iba so súhlasom vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa.
10. Upozorňujeme, že v zmysle § 3 ods. 3 a 4 zákona č. 442/2002 Z. z., za verejný vodovod a verejnú kanalizáciu sa nepovažujú vodovodné a kanalizačné prípojky, vodomerné a revízne kanalizačné šachty na prípojkách. Tieto sú vo vlastníctve vlastníka pripojenej nehnuteľnosti, preto o určenie ich polohy treba požiadať vlastníkov dotknutých nehnuteľností.

**STAVEBNÉ POVOLENIE** v zmysle § 67 stavebného zákona **stráca platnosť**, ak **do dvoch rokov** odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, **nebola stavba začatá**.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.

**ROZHODNUTIE O NÁMIETKACH ÚČASTNÍKOV KONANIA:** V stavebnom konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

## Odôvodnenie

Stavebník .M.D. group II. s.r.o., Holubyho 71, Pezinok 902 01, IČO: 36 859 648, v zastúpení: Ing. arch. Stanislav Rentka, Podnikateľská 1334/3, 900 42 Dunajská Lužná, podal v listinnej podobe dňa 07.07.2025 na stavebný úrad (špeciálny stavebný úrad), žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: „Obytná zóna Pezinok Cajla - Etapa I.“ na pozemku parc. č. 1047/220, 1047/222, 1047/223, 883/285, 553/295, kat. úz. Pezinok.

Podľa § 15 ods. (1), zákona 25/2025 Z.z.: *Stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.*

Podľa § 16 ods. (1), zákona 25/2025 Z.z.: *Špeciálnym stavebným úradom pri letiskových stavbách a stavbách pre letecké pozemné zariadenia, stavbách pozemných komunikácií, stavbách dráh, stavbách v obvode dráhy a stavbách v ochrannom pásme dráhy, ktoré slúžia na prevádzku dráhy alebo na dopravu na dráhe, pri vodných stavbách a stavbách podľa osobitného predpisu, 8) geologických dielach, banských dielach a banských stavbách pod povrchom vrátane stavieb na povrchu bezprostredne slúžiacich ich prevádzke, stavbách v povrchových lomoch, pieskovniach, štrkoviskách a pri určení druhu a rozmerov ich ochranných pásiem a spôsobu ich ochrany je stavebný úrad ustanovený podľa osobitného predpisu.*

Podľa § 3a ods. (4), cestného zákona: *Pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne cesty a účelové cesty vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy.*

Stavebník svoje podanie doplnil dňa 05.11.2025 o upresnenie rozsahu stavebných objektov ktorých sa žiadosť dotýka, a doplnenie podania o záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb, projektovú dokumentáciu SO 08 - Kanalizácia dažďová a vsaky a upresnil svoju žiadosť o povoľované stavebné objekty a to: hlavná stavba stavebný objekt SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie, ostatné stavebné objekty povoľované ako súbor stavieb: SO 01 – Stavebné pozemky pre RD – 8 ks, SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia, SO 05 – Rozšírenie slaboprúdových rozvodov, SO 08 – Kanalizácia dažďová a vsaky, SO 10 – Parkové a sadové úpravy.

Podľa § 65 ods. (2), stavebného zákona: *Ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na*

*povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“).*

Dňa 03.12.2025 a 09.12.2025 stavebník konanie doplnil o nové a už dodané záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb. V týchto podaniach stavebník prostredníctvom svojho zástupcu udával chybné údaje o číse konania, a to značku vydaného rozhodnutia o umiestnení stavby GrzJa-625-2019/2025. Stavebný úrad tieto podania posudzoval podľa obsahu v zmysle § 19 ods. 2 správneho poriadku, a zaradil ich do konania o povolení stavby.

Podľa:

§ 19 ods. (1) správneho poriadku: *Podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.*

§ 19 ods. (2) správneho poriadku:

*„Podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu. Z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo sa navrhuje. Podanie v elektronickej podobe podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci musí obsahovať identifikátor osoby účastníka konania podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci. Osobitné právne predpisy môžu ustanoviť jeho ďalšie náležitosti.“*

Dňa 11.12.2025 stavebník v podaní doplnil pozemky na ktorých sa budú stavby nachádzať: 883/57, 883/85, 883/295, 1047/183, 1047/220, 1047/222, 1047/223, 1047/334, 1047/335, 1047/336, 1047/337, 1047/338, 1047/339, 1047/340, 1047/341, 1047/342, 1047/343, 1047/344, 1047/345, kat. úz. Pezinok, a požiadal o späťvzatie časti podania, a to o späťvzatie stavebného objektu SO 03 Rozšírenie rozvodu NN. V podaní stavebník informoval stavebný úrad, že na tento stavebný objekt bude žiadať o stavebné povolenie Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

Nakoľko stavebník prostredníctvom svojho zástupcu spolu s podaním dňa 07.07.2025 nedoložil doklad o úhrade poplatku, stavebný úrad ho vyzval výzvou zn.: GezJa-36-3633/2026 zo dňa 09.02.2026 o úhradu správneho poplatku v zmysle položky 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch a na predloženie rozpočtu stavebných objektov stavby. Stavebný úrad stavebníka upozornil na následky neuhradenia správneho poplatku. Stavebník správny poplatok uhradil dňa: 10.02.2026 vo výške 200,00 €, 3.3.2026 vo výške 600,00€ a 20.04.2026 vo výške 900,00 €.

Stavebník dopĺňal podanie dňa 02.02.2026, 19.02.2026, 05.03.2026, 18.05.2026, 19.05.2026. Dňa 20.05.2026 doplnil podanie listinne do podateľne o zmluvné vzťahy preukazujúce iné právo k pozemkom pod stavbou ktoré v predchádzajúcom dopĺňal len e-mailom.

Podľa § 139 ods. 1) písm. a) stavebného zákona: *Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie 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,*

Stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady preukazujúce iné práva k pozemkom a stavbám, záväzné stanoviská dotknutých orgánov, záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb a určil okruh účastníkov konania.

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám podľa § 61 stavebného zákona listom zo dňa 06.03.2026 zn.: GrzJa-36-5953/2026, začatie stavebného konania a podľa § 61 ods. 2) nariadil nariadil na prerokovanie žiadosti ústne pojednávanie s následným miestnym zisťovaním na deň 21.04.2026. Stavebný úrad v Oznámení

poučil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne, a že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Ďalej upozornil dotknuté orgány, že sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania a ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predlíži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Z ústneho prerokovania bola spísaná zápisnica.

Predloženú žiadosť stavebný úrad preveroval z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a iné práva stavebníka na realizáciu stavby.

Stavby súboru stavieb sú podrobne popísané vo výroku rozhodnutia. Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie vypracovala v 03/2025 spoločnosťou ARCHTECHNOLOGY, s.r.o., Hraničná 18, 821 05 Bratislava, IČO 52422615, hlavný projektant Ing. arch. Stanislav Rentka autorizovaný architekt reg. č. 1353 AA. Riešenie protipožiarna bezpečnosť stavby 04/2024 – Ján Čokina, špecialista požiarnej ochrany reg. č. 27/2020; SO 02 – Spevnené plochy a komunikácie 03/2025, Ing. Vladimír Gajdošík, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 1552\*SP\*A2, komplexné a inžinierske stavby; SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia 06/2025, Ing. Milan Lopuchovský, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 0637\*A\*5-3, technické, technologické a energetické výrobné vybavenie stavieb; SO 08 – Kanalizácia dažďová a vsaky 03/2024, Ing. Branislav Kollár, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 3627\*I4, technické, technologické a energetické výrobné vybavenie stavieb.

Na stavbu bolo Mestom Pezinok – stavebný úrad vydané územné rozhodnutie zn.: GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.03.2025 a oznámenie o oprave zrejmej chyby zn.: GrzJa-625-8418/2025 zo dňa 10.03.2025.

Okresný úrad Pezinok ako špeciálny stavebný úrad pre vodné stavby vydal stavebné povolenie pre stavebné objekty SO 06 – Rozšírenie verejného vodovodu a SO 07 – Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej č. OU-PK-OSZP-2026/002860-009 zo dňa 07.01.2026.

Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor vydal rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy č. OU-PK-PLO-2025/012153-007 zo dňa 29.09.2025, pozemku parc. č. 1047/222 o výmere 2216 m<sup>2</sup>.

Mesto Pezinok, referát životného prostredia vydal Rozhodnutie – súhlas na výrub stromov a krovitých skupín č. Slulv-6128-68165/2023 z 27.03.2024..

V konaní nevzniesli účastníci konania žiadne námietky.

K stavebnému povoleniu sa vyjadrili:

Mesto Pezinok, Cestný správny orgán; OU Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy; OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie: štátna správa odpadového hospodárstva, OU Pezinok, orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny; OU Pezinok, odbor krízového riadenia; OU Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy; Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku; Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto; Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.; Okresný dopravný inšpektorát v Pezinku; HYDROMELIORÁCIE, štátny podnik; Slovak Telekom, a.s.. Ich stanoviská s podmienkami boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Ostatné dotknuté orgány a organizácie sa v konaní nevyjadrili a preto stavebný úrad uplatnil § 61 ods. 6 , cit: *Stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predlíži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o povolení stavby.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu, ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Správny poplatok vo výške 1700,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na bankový účet Mesta Pezinok v 3 platbách.

## 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 nám. č. 7, 902 14 Pezinok.

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

**JUDr. Roman Mács**  
primátor mesta

Príloha pre stavebníka: Dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní

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

Rozhodnutie sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie Mesto Pezinok zverejňuje súčasne na svojom webovom sídle.

Vyvesené dňa: 3.6.2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: *del*



Pečiatka a podpis:

**Doručí sa so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu:**

1. Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok

**Doručí sa verejnou vyhláškou:**

**Účastníkom konania:**

2. I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, Pezinok 902 01
3. Ing. arch. Stanislav Rentka, Podnikateľská 1334/3, 900 42 Dunajská Lužná
4. I. M. D. REAL, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
5. Rozálka Park, s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
6. Ing. Ján Kľučár, Hroznová, 21, Pezinok
7. Ing. Katarína Kľučárová, Hroznová,
8. Ing. Vladimír Paluch, Najmarová 6607/5A, 902 01 Pezinok

9. Mgr. Lenka Paluchová, Najmarová 6607/5A, 902 01 Pezinok
10. Ing. Lucia Prochyrová, Žarnovických 6440/7, 902 01 Pezinok
11. Matúš Poništ, dona Sandtnera 19, 902 01 Pezinok
12. Ing. Michal Mach, Žarnovických 6223/23, 902 01 Pezinok
13. Michal Šulek, Žarnovických 6444/25, 902 01 Pezinok
14. Zuzana Šuleková, Žarnovických 6444/25, 902 01 Pezinok
15. Viera Zvolenská, Za hradbami 2272/29, 902 01 Pezinok
16. František Zvolenský, Za hradbami 2272/29, 902 01 Pezinok
17. RNDr. Oľga Nyitrayová, Vyšehradská 5, 851 06 Bratislava
18. Mária Béberová, Žarnovických 6287/53, 902 01 Pezinok
19. František Béber, Tolstého 877/34, 902 01 Pezinok
20. Peter Urban, Vínohradnícka 1011/57, 900 23 Viničné
21. Oľília Táborová, Banícka 66, 902 01 Pezinok
22. Viera Krasňanská, Svätoplukova 2663/4, 902 01 Pezinok
23. Irena Boďová, F.P.Drobiševa 28, 902 01 Pezinok
24. Štefan Tábora, Záhradná 1385/13, 902 01 Pezinok
25. Dominik Tábora, s.č.624, 900 23 Viničné
26. Jana Hejdušková, Majakovského 2613/19, 902 01 Pezinok
27. Mária Žuffová, ul. 9.mája č.24, 974 01 Banská Bystrica
28. RNDr. Barbora Punová, Brančská 3, 851 05 Bratislava (Jégeho alej 8, 821 08 Bratislava)
29. Jozef Tábora, Malacká cesta 1903/21, 902 01 Pezinok
30. Ján Janičko, Horská 52, 045 01 Moldava nad Bodvou
31. Eva Letnická, Vajanského 588/37, 902 01 Pezinok
32. Milan Madaj, Pribišova 3174/8, 841 05 Bratislava
33. Sobotová Františka, -
34. Marián Hejdušek, Majakovského 2613/19, 902 01 Pezinok
35. Peter Hejdušek, Cajlanská 150, 902 01 Pezinok
36. Kamila Rajnicová, Švermova 2417/12, 902 01 Pezinok
37. Anna Adamčíková, Šafáriková 1035/12, 902 01 Pezinok
38. Ľubica Hýľlová, L.Novomeského 34, 902 01 Pezinok
39. Peter Tábora, Lipová 1041/26, 900 23 Viničné
40. Jaroslava Pastorková, Banícka 2140/46, 902 01 Pezinok
41. Stanislav Madaj, Prokofievova 16, 851 01 Bratislava
42. Ladislav Madaj 220, 900 43 Kalinkovo
43. Marta Kráľovičová, Strečnianska 3059/9, 851 05 Bratislava
44. Ľubomír Tábora, Hurbanova 152/60, 916 01 Stará Turá
45. Miroslav Tábora, Nádražná 982/17, 900 81 Šenkvice
46. Zdenka Jančariková, L. Novomeského 2690/7, 902 01 Pezinok
47. Ján Kabát, Nám. Hraničiarov 1623/12, 851 03 Bratislava
48. Ing. Leopold Mušák, Bottova 2082/4, 902 01 Pezinok
49. Nora Hrazdílková, King St. North, St. Jacobs, Ontario, CA
50. Peter Strnisko, Kučišdorfská dolina 2240/5, 902 01 Pezinok
51. Stanislav Strnisko, Družstevná 1399/11, 900 01 Modra
52. Viera Rýdza, Na vršku 723/49, 900 89 Častá
53. Anna Kučerová, Bratislavská 595/4, 900 01 Modra
54. Mária Strnisková, M.R.Štefánika 35, 902 01 Pezinok
55. Marian Janičko, Polomská 122, 049 21 Betliar
56. Eva Gulášová, č.d. 302, 956 05 Nitrianska Blatnica
57. Peter Tábora, dona Sandtnera 5656/21, 902 01 Pezinok
58. Juraj Tahotný, Kupeckého 740/49, 902 01 Pezinok
59. Milan Zápražný, Banícka 2110/57, 902 01 Pezinok
60. Janette Bobotová, č. d. 328, 958 42 Brodzany
61. Dana Kovarovičová, Krásnohorská 8, 851 07 Bratislava
62. Helena Regensbogenová, Trebišovská 147/4, 821 02 Bratislava
63. Michal Majder, Kašmírska 17, 821 04 Bratislava
64. Zuzana Čižmáriková, Kozmonautov 619/7, 949 01 Nitra
65. Darina Weinerová, Karloveské rameno 3498/8, 841 04 Bratislava

66. Magdaléna Horáková, SNP 82/78, 900 91 Limbach
67. Juraj Žigo, Ulica pokroku 328/30, 049 21 Betliar
68. Ivan Javorinský, L.Novomeského 2717/30, 902 01 Pezinok
69. Jozef Javorinský, Raková 2, 763 12 Zádveřice - Raková, CZ
70. Mária Baluchová, Svätoplukova 2751/21, 902 01 Pezinok
71. Jana Javorinská, Sládkovičova 1120/11, 902 01 Pezinok
72. Ľubomíra Kalnássyová, Dukelská 1388/47, 900 01 Modra
73. Marián Hlavina, Dukelská 1388/47, 900 01 Modra
74. Daniel Hlavina, 900 01 Modra
75. Jana Obertová, Svätoplukova 2661/18, 902 01 Pezinok
76. Boris Benčurik, Pezinská 119/119, 902 01 Vinosady
77. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava (správca)
78. Róbert Latiak, Hodžova 3860/10, 036 01 Martin – Košúty
79. Ing. Eva Kadlečíková, Kochanovce 201, 913 05 Adamovské Kochanovce
80. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
81. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

**Doručí sa dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám jednotlivo:**

82. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok
83. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok – všeobecný stavebný úrad
84. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok – cestný správny orgán
85. Okresné Riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 9020 1 Pezinok
86. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o ŽP – OPaK, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
87. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o ŽP – OO, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
88. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o ŽP – OH, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
89. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o ŽP – ŠVS, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
90. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava
91. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 82646 Bratislava 29
92. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
93. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
94. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava

**Doručí sa na vedomie:**

95. I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, Pezinok 902 01
96. Ing. arch. Stanislav Rentka, Podnikateľská 1334/3, 900 42 Dunajská Lužná (splnomocnený zástupca)
97. I. M. D. REAL, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
98. Rozálka Park, s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
99. Ing. Ján Kľučár, Hroznová, 21, Pezinok
100. Ing. Katarína Kľučárová, Hroznová

## 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 - SP súbor stavieb - obytná zóna Pezinok Cajla-Etapa I - I.M.D.Group II
Identifikátor:	GrzJa-36-44368/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	CN=Ing. Renáta Klimentová OPRÁVNENIE 1029 Zástupca primátora, G=Renáta, SN=Klimentová, SERIALNUMBER=IDCSK-NB049078, T=Zástupca primátora, O=MANDANT Mesto Pezinok, OID.2.5.4.97=MANDANT NTRSK-00305022, L=Pezinok, C=SK signatureId_1780409573305
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	02.06.2026 16:13:25 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	02.06.2026 16:13:25 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	GrzJa-36-44368_2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. arch. Jana Grznárová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Stavebný úrad a špeciálny SÚ
Označenie orgánu verejnej moci:	Mesto Pezinok, IČO: 00305022
Dátum vytvorenia doložky:	3.6.2026
Podpis a pečiatka:	