

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 29.07.2026
Zn.: GrzJa-779-50776/2026

ROZHODNUTIE

Stavebník: **Západoslovenská distribučná, a.s.**, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518,
V zastúpení: **I.M.D. GROUP II. s.r.o.**, Holubyho 71, 902 01 Pezinok, IČO: 36 859 648

podal dňa 15.01.2026 na Mesto Pezinok – stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „SO 03 – rozšírenie rozvodu NN“, na pozemkoch C-KN parc. č.: 1047/220, 1047/222, 1047/22, 1047/334, 883/57, katastrálne územie: Pezinok.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „zákon 25/2025 Z.z.“) a podľa § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z. ako orgán štátnej správy vo výstavbe, postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 písm. a) zákona 25/2025 Z.z. prerokoval žiadosť stavebníka v konaní o povolení stavby, so známymi účastníkmi konania, s dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými právnickými osobami a po preskúmaní podľa §58 - § 62 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej „stavebný zákon“), a na základe tohto preskúmania vydáva podľa § 66 stavebného zákona, v spojení § 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 (ďalej len „Správny poriadok“) vydáva rozhodnutie ktorým

povoľuje

STAVBU:

„SO 03 – rozšírenie rozvodu NN“

spolu s ochranným pásmom.

na pozemkoch C-KN parc. č.: **1047/220, 1047/222, 1047/22, 1047/334, 883/57,**

katastrálne územie: Pezinok

Druh stavby: inžinierska stavba, líniová

Účel stavby: napojenie územia na rozvody elektrickej energie

Vlastníci pozemkov pod stavbou:

1. Rozálka Park, s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok, IČO: 47240725
2. I. M. D. REAL, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok, IČO: 43955584
3. Ing. Ján Kľučár, Hroznová, 21, Pezinok
4. Ing. Katarína Kľučárová, Hroznová 21, 902 01 Pezinok

Účastníci konania:

1. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava (stavebník)
2. I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok (splnomocnený zástupca)
3. Rozálka Park, s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
4. I. M. D. REAL, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
5. Ing. Ján Kľučár, Hroznová, 21, Pezinok

6. Ing. Katarína Kľučárová, Hroznová 21, 902 01 Pezinok
7. Otília Táborová, Banícka 66, 902 01 Pezinok
8. Viera Krasňanská, Svätoplukova 2663/4, 902 01 Pezinok
9. Irena Boďová, F.P.Drobiševa 28, 902 01 Pezinok
10. Štefan Tábor, Záhradná 1385/13, 902 01 Pezinok
11. Dominik Tábor, s.č.624, 900 23 Viničné
12. Jana Hejdušková, Majakovského 2613/19, 902 01 Pezinok
13. Mária Žuffová, ul. 9.mája č.24, 974 01 Banská Bystrica
14. RNDr. Barbora Punová, Brančská 3, 851 05 Bratislava (Jégeho alej 8, 821 08 Bratislava)
15. Jozef Tábor, Malacká cesta 1903/21, 902 01 Pezinok
16. Ján Janičko, Horská 52, 045 01 Moldava nad Bodvou
17. Eva Letnická, Vajanského 588/37, 902 01 Pezinok
18. Milan Madaj, Pribišova 3174/8, 841 05 Bratislava
19. Sobotová Františka, -
20. Marián Hejdušek, Majakovského 2613/19, 902 01 Pezinok
21. Peter Hejdušek, Cajlanská 150, 902 01 Pezinok
22. Kamila Rajnicová, Švermova 2417/12, 902 01 Pezinok
23. Anna Adamčíková, Šafáriková 1035/12, 902 01 Pezinok
24. Ľubica Hýľlová, L.Novomeského 34, 902 01 Pezinok
25. Peter Tábor, Lipová 1041/26, 900 23 Viničné
26. Jaroslava Pastorková, Banícka 2140/46, 902 01 Pezinok
27. Stanislav Madaj, Prokofievova 16, 851 01 Bratislava
28. Ladislav Madaj 220, 900 43 Kalinkovo
29. Marta Kráľovičová, Strečnianska 3059/9, 851 05 Bratislava
30. Ľubomír Tábor, Hurbanova 152/60, 916 01 Stará Turá
31. Miroslav Tábor, Nádražná 982/17, 900 81 Šenkvice
32. Zdenka Jančariková, L. Novomeského 2690/7, 902 01 Pezinok
33. Ján Kabát, Nám. Hraničiarov 1623/12, 851 03 Bratislava
34. Ing. Leopold Mušák, Bottova 2082/4, 902 01 Pezinok
35. Nora Hrazdilková, King St. North, St. Jacobs, Ontario, CA
36. Peter Strnisko, Kučisďorfská dolina 2240/5, 902 01 Pezinok
37. Stanislav Strnisko, Družstevná 1399/11, 900 01 Modra
38. Viera Rýdza, Na vršku 723/49, 900 89 Častá
39. Anna Kučerová, Bratislavská 595/4, 900 01 Modra
40. Mária Strnisková, M.R.Štefánika 35, 902 01 Pezinok
41. Marian Janičko, Polomská 122, 049 21 Betliar
42. Eva Gulášová, č.d. 302, 956 05 Nitrianska Blatnica
43. Peter Tábor, dona Sandtnera 5656/21, 902 01 Pezinok
44. Juraj Tahotný, Kupeckého 740/49, 902 01 Pezinok
45. Milan Zápražný, Banícka 2110/57, 902 01 Pezinok
46. Janette Bobotová, č. d. 328, 958 42 Brodzany
47. Dana Kovarovičová, Krásnohorská 8, 851 07 Bratislava
48. Helena Regensbogenová, Trebišovská 147/4, 821 02 Bratislava
49. Michal Majder, Kašmírska 17, 821 04 Bratislava
50. Zuzana Čižmáriková, Kozmonautov 619/7, 949 01 Nitra
51. Darina Weinerová, Karloveské rameno 3498/8, 841 04 Bratislava
52. Magdaléna Horáková, SNP 82/78, 900 91 Limbach
53. Juraj Žigo, Ulica pokroku 328/30, 049 21 Betliar
54. Ivan Javorinský, L.Novomeského 2717/30, 902 01 Pezinok
55. Jozef Javorinský, Raková 2, 763 12 Zádveřice - Raková, CZ
56. Mária Baluchová, Svätoplukova 2751/21, 902 01 Pezinok
57. Jana Javorinská, Sládkovičova 1120/11, 902 01 Pezinok
58. Ľubomíra Kalnássyová, Dukelská 1388/47, 900 01 Modra
59. Marián Hlavina, Dukelská 1388/47, 900 01 Modra
60. Daniel Hlavina, 900 01 Modra
61. Jana Obertová, Svätoplukova 2661/18, 902 01 Pezinok
62. Boris Benčurik, Pezinská 119/119, 902 01 Vinosady

Popis stavby:

Predmetom stavby je

návrh rozšírenia elektrickej distribučnej siete-NN v časti obytnej zóny Pezinok Cajla – I. etapa pre výstavbu nových rodinných domov a nových prípojok-NN pre jednotlivé rodinné domy v počte 8 RD. Nové prípojky-NN pre RD sa ukončia v časti parciel budúceho oplotenia jednotlivých stavebných pozemkov na mieste plánovaných elektromerových rozvodníc ER1 - ER8.

Elektromerové rozvodnice budú v oplotení na verejne prístupnom mieste pre možnosť odpočtu spotreby a ich návrh riešia jednotlivé projekty RD.

Z existujúcej rozpojovacej voľne stojacej skrine 10SR(typ SR7) sa vyvedie nové zemné vedenie káblom 1-NAYY-J 4x240 na prepojenie novej rozpojovacej voľne stojacej skrine SR1(typ SR7), kde sa ako prívodný kábel ukončí. Druhý prepojovací kábel 1-NAYY-J 4x240 sa privedie z novej voľne stojacej skrine SR2(typ SR7) a bude tvoriť druhý prívodný kábel.

Zo skrine SR1 sa vyvedú zemné prípojky káblami 1-NAYY-j 4x25 pre budúce rodinné domy RD1 - RD4, ktoré vzniknú na pozemkoch č.1 - č.4. Prípojky sa ukončia v miestach budúceho osadenia samostatných voľno stojacích elektromerových rozvádzačov ER1 - ER4 v oplotení.

Exist, rozpojovacia voľne stojaca skriňa 12SR(typ SR4) sa navrhuje zrušiť. Dva prívodné exist, káble 2x 1-NAYY 4x240 zo smeru TS1 a TS2 sa v zemi naspojujú ako predĺženie na nové zemné vedenie 2x 1-NAYY-J 4x240 smerom k novej rozpojovacej voľne stojacej skrine SR2 a budú tvoriť príводы SR7/1 a SR7/2. Vývod SR7/3 sa vyvedie káblom 1-NAYY 4x240 na prepojenie z SR1. Zo skrine SR2 sa vyvedú zemné prípojky káblami 1-NAYY-j 4x25 pre budúce rodinné domy RD5 - RD8, ktoré vzniknú na pozemkoch č.5 - č.8. Prípojky sa ukončia v miestach budúceho osadenia samostatných voľne stojacích elektromerových rozvádzačov ER5 - ER8 v oplotení.

Káblové vedenia uložiť v zemnej káblovej ryhe do pieskového lôžka so zakrytím zakrývacími tehlami, panelmi a vložením do korugovanej červenej HDPE chráničky pod spevnené plochy, komunikácie t.j. betón/asfalt/dlažba a pri križovaní s plynovým potrubím s označením trasy výstražnou fóliou.

Ochranné pásmo:

Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Na stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby zn.: GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.03.2025 a oznámenie zn.: GrzJa-625-8418/2025 zo dňa 10.03.2025 o oprave zrejmej chyby v písaní rozhodnutia GrzJa-625-2019/2025.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky :

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval: zodpovedný projektant Ing. Milan Lopuchovský autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 0637*A*5-3 v 6/2022. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Overená projektová dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia, pričom jedno vyhotovenie je povinný si prevziať stavebník.
2. 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.
3. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, technické požiadavky, príslušné technické normy, súvisiace právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.

4. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby t.j. jej priestorovej polohy, podľa podmienok umiestnenia stavby, fyzickou osobou (resp. organizáciou) na túto činnosť oprávnenou. Doklad o vytýčení stavby predloží ku kolaudácii stavby.
5. Polohové zameranie trasy realizovaných prípojek stavebník predloží ku kolaudácii stavby v digitálnej forme – vo formáte .dgn, alebo .dwg.
6. Stavebník **je povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov. Pred začatím zemných prác je stavebník **povinný zabezpečiť vytýčenie** všetkých podzemných vedení a zariadení u ich správcov. Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatnosťou a bolo používané vhodné náradie.
7. Stavba bude ukončená do: **24 mesiacov** od právoplatnosti SP
Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**
doba trvania: **trvalá**
Dodávateľ stavby: **Západoslovenská distribučná a.s. Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518.**
8. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Sklárky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch sklárky 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 Mestom Pezinok. Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu.
9. Pred realizáciou prác na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať Mesto Pezinok, o vydanie príslušného povolenia (rozkopávkové povolenie).
10. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
11. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu najneskôr do 30 dní od začatia stavby.
12. Pri dodávateľskom spôsobe výstavby je stavbyvedúci povinný viesť stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
13. Na stavenisku bude umiestnená tabuľa **"Stavba povolená"** s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavbyvedúci, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
14. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť.
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. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia aby stavenisko spĺňalo požiadavky § 13 vyhlášky 532/2002 Z.z. – 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 požiarnejmu zariadeniu.
16. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
17. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona ak dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce v zmysle stavebného zákona, nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a

orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.

18. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. O takýchto zmenách stavebný úrad nevydáva rozhodnutie, a to ani vtedy, keď sa menia vlastnícke vzťahy stavebníka.
19. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** príslušný stavebný úrad. Dokončenú stavbu možno užívať len ak na žiadosť stavebníka vydá stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudne právoplatnosť.
20. **Stavebník je povinný dodržať všetky podmienky uvedené v stanoviskách, vyjadreniach resp. rozhodnutiach:**

- 20.1. **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva:** záväzné stanovisko 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 1. a 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:

Číslo	Názov druhu	Množstvo	Kat.
15 0101	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 a § 77 ods. 3 písm. b) až f) zákona 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 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 evidenčnej 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.

20.2. Okresný úrad Pezinok, pozemkový a lesný odbor, záväzné stanovisko č. OU-PK-PLO-2025/016230-002 zo dňa 04.11.2025:

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy súhlasí s navrhovaným zámerom na poľnohospodárskej pôde za dodrž; 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.

20.3. Západoslovenská distribučná a.s., vyjadrenie zn.: CD 38846/2025 zo dňa 03.12.2025:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre stavbu; „SO 03 Rozšírenie rozvodu NN.“ na pozemku registra Pezinok katastrálne územie Pezinok parcelné číslo 1047/220,222,223,883/285,295 (ďalej len „Stavba“), podľa predloženej projektovej dokumentácie: PRO EMEL Bratislava Milan Lopuchovský Boskovičoval SO 03 Rozšírenie rozvodu NN dňa 06/2025 (ďalej len „Projektová dokumentácia“), za týchto podmienok:

- naspojovaním na existujúci NN káblový distribučný rozvod s novo vybudovanou skriňou 2x typ 3X400A/5X160A P2 ,pričom NN káblové vedenia budú realizované káblom typu NAYY-J 4 x 240 mm2 dĺžka cca 383m + HDPE 40.
- demontáž existujúcej distribučnej skrine č. 1106-0030. na základe hromadnej zmluvy o pripojení č. 170003638 uzatvorenej medzi spoločnosťou Západoslovenská distribučná a. s. a investorom : .M.D. GROUP II, s.r.o Holubyho 71, 902 01 Pezinok
- Káblové prípojky NN vrátane elektromerového rozvádzača vybuduje na vlastné náklady investor pričom deliacim miestom budú poistkové spodky na vývode z novovybudovanej skrine SR.
- Elektromerové rozvádzače budú umiestnené na verejne prístupnom mieste na hranici pozemku zvonka tak, aby bol prístupný pracovníkom energetiky v každú dennú a nočnú dobu - zodpovedný investor.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;

- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná;
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na Stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení. Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou.
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiadava o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdisk.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a. s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a. s.).

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 KONANI A: V stavebnom konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok, IČO: 36 859, podal dňa 15.01.2026 na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: "Obytná zóna Pezinok Cajla – Etapa I" stavebné objekty SO 03 – rozšírenie rozvodu NN, SO 04 – Rozšírenie verejného osvetlenia, SO 05 – rozšírenie slaboprúdových rozvodov, na pozemkoch C-KN parc. č.: 1047/220, 1047/22, 883/295, kat. úz. Pezinok, spolu s projektovou dokumentáciou predmetných stavebných objektov.

Nakoľko žiadosť neobsahovala doklad o zaplatení správneho poplatku, stavebný úrad výzvou zn.: GrzJa-779-3823/2026 zo dňa 10.02.2026 vyzval stavebníka na jeho úhradu do 15 dní.

Spoločnosť I.M.D.GROUP II s.r.o. doplnila dňa 19.02.2026 podanie o záväzné stanovisko Západoslovenskej distribučnej a. s., o žiadosť vypustiť z tohto konania stavebné objekty SO 04 - Rozšírenie verejného osvetlenia a SO 05 – rozšírenie slaboprúdových rozvodov, žiadosť o zmenu stavebníka z I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok, IČO: 36 859 648 na Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518 a o splnomocnenie na zastupovanie medzi stavebníkom Západoslovenská distribučná, a.s. a splnomocneným zástupcom I.M.D. GROUP II. s.r.o.. Stavebný úrad pokračoval v konaní v súlade s § 58 ods. 6 stavebného zákona.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie spojené s územným konaní o umiestnení stavby.

Na predmetnú stavbu bolo Mestom Pezinok vydané rozhodnutie o umiestnení stavby zn.: GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.03.2025 a oznámenie zn.: GrzJa-625-8418/2025 zo dňa 10.03.2025 o oprave zrejmej chyby v písaní rozhodnutia GrzJa-625-2019/2025.

Splnomocnenec dňa 05.03.2026 doplnil svoje podanie o súhlasné stanovisko/vyjadrenie k projektovej dokumentácii dotknutej právnickej osoby Západoslovenská distribučná a.s. zo dňa 03.12.2025.

Dňa 29.04.2026 bolo v konaní do spisu doplnené :

Stanovisko OU Pezinok k zámeru na poľnohospodárskej pôde, plnomocenstvo ZSDIS, vyjadrenie BVS.

Splnomocnenec doplnil dňa 20.05.2026 e-mailom a listinne do podateľne Mestského úradu Mesta Pezinok záväzné stanovisko Okresného úradu Pezinok, odd. ŽP, štátna správa odpadového hospodárstva a iné právo stavebníka k predmetnej stavbe.

Stavebný úrad podľa § 58 - § 62 preskúmal predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady o vlastníctve a inom vzťahu k pozemkom, postúpenie

práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o pripojení č. 170003638, stanoviská dotknutých orgánov, zisťoval vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Podľa § 58 ods. 4, stavebného zákona „*Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.*“

Ods. 6 „*Stavebný úrad pokračuje v konaní s právnym nástupcom stavebníka, ak právny nástupca v priebehu konania predloží doklad preukazujúci jeho právne nástupníctvo a preukáže splnenie požiadaviek právneho vzťahu k pozemku alebo k stavbe, ktoré sú predmetom konania, v rozsahu, ktorý sa vzťahoval na pôvodného stavebníka.*“

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 61 stavebného zákona oznámil dňa 21.05.2026 začatie stavebného konania oznámením zn.: GrzJa-779-43775/2026, všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a súčasne upustil od ústneho prerokovania a miestneho zisťovania. Stavebný úrad určil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, na uplatnenie si pripomienok a námietok a upozornil ich, že na neskoršie doručenie pripomienok a námietok nebude prihliadnuté a na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad v oznámení upozornil dotknuté orgány, že sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania a upozornil ich, že ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži 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.

Podľa § 61 stavebného zákona,

ods. 1 „*Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu(1fe) sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*“

ods. 4, „*Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*“

Ods.3 „*Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.*“

Ods. 6 „*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, predĺži 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.*“

Do podkladov rozhodnutia bolo možno nahliadnuť na Meste Pezinok – stavebný úrad počas úradných hodín stavebného úradu.

Oznámenie bolo zverejnené na úradnej tabuli Mesta Pezinok, na jeho webovom sídle od 22.05.2026 do 07.06.2026. Účastníkom konania bolo oznámenie doručené verejnou vyhláškou dňom 06.07.2026.

Účastníci mohli svoje pripomienky, návrhy a námietky doručiť do 15.06.2026.

Predloženú žiadosť stavebný úrad preveroval z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania, s dotknutými právnickými osobami a s dotknutými orgánmi a zistil,

že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Podľa § 62 ods. 1, „V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia,

b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, 4a)

c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,

d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,

ods. 3, „Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.“ V stavebnom konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

K stavbe sa vyjadrili dotknuté orgány, právnické osoby a správcovia sietí: Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, správa odpadového hospodárstva, Západoslovenská distribučná, a.s., SWAN PK s.r.o., Slovak Telekom a.s., a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. a rozhodnutie Okresného úradu Pezinok pozemkový a lesný odbor. Ich stanoviská s podmienkami boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V priebehu stavebného konania stavebný úrad nenašiel také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie stavby.

V stavebnom povolení stavebný úrad v zmysle § 66 určil záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby, ktorými zabezpečil ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

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

Správny poplatok vo výške 300,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov prevodom na bankový účet Mesta Pezinok.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 Správneho poriadku má účastník konania právo proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok.

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

Príloha pre stavebníka: Dokumentácia overená v stavebnom konaní

JUDr. Roman Mács
primátor mesta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
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: 4. 8. 2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 



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:

1. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava (stavebník)
2. I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok (splnomocnený zástupca)
3. Rozálka Park, s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
4. I. M. D. REAL, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
5. Ing. Ján Kľučár, Hroznová, 21, Pezinok
6. Ing. Katarína Kľučárová, Hroznová 21, 902 01 Pezinok
7. Otília Táborová, Banická 66, 902 01 Pezinok
8. Viera Krasňanská, Svätoplukova 2663/4, 902 01 Pezinok
9. Irena Boďová, F.P.Drobiševa 28, 902 01 Pezinok
10. Štefan Tábora, Záhradná 1385/13, 902 01 Pezinok
11. Dominik Tábora, s.č.624, 900 23 Viničné
12. Jana Hejdušková, Majakovského 2613/19, 902 01 Pezinok
13. Mária Žuffová, ul. 9.mája č.24, 974 01 Banská Bystrica
14. RNDr. Barbora Punová, Brančská 3, 851 05 Bratislava (Jégeho alej 8, 821 08 Bratislava)
15. Jozef Tábora, Malacká cesta 1903/21, 902 01 Pezinok
16. Ján Janičko, Horská 52, 045 01 Moldava nad Bodvou
17. Eva Letnická, Vajanského 588/37, 902 01 Pezinok
18. Milan Madaj, Pribišova 3174/8, 841 05 Bratislava
19. Sobotová Františka, -
20. Marián Hejdušek, Majakovského 2613/19, 902 01 Pezinok
21. Peter Hejdušek, Cajlanská 150, 902 01 Pezinok
22. Kamila Rajnicová, Švermova 2417/12, 902 01 Pezinok
23. Anna Adamčíková, Šafáriková 1035/12, 902 01 Pezinok
24. Ľubica Hýľlová, L.Novomeského 34, 902 01 Pezinok
25. Peter Tábora, Lipová 1041/26, 900 23 Viničné
26. Jaroslava Pastorková, Banická 2140/46, 902 01 Pezinok
27. Stanislav Madaj, Prokofievova 16, 851 01 Bratislava
28. Ladislav Madaj 220, 900 43 Kalinkovo
29. Marta Kráľovičová, Strečnianska 3059/9, 851 05 Bratislava
30. Ľubomír Tábora, Hurbanova 152/60, 916 01 Stará Turá
31. Miroslav Tábora, Nádražná 982/17, 900 81 Šenkvice
32. Zdenka Jančariková, L. Novomeského 2690/7, 902 01 Pezinok
33. Ján Kabát, Nám. Hraničiarov 1623/12, 851 03 Bratislava
34. Ing. Leopold Mušák, Bottova 2082/4, 902 01 Pezinok
35. Nora Hrazdílková, King St. North, St. Jacobs, Ontario, CA
36. Peter Strnisko, Kučišdorfská dolina 2240/5, 902 01 Pezinok
37. Stanislav Strnisko, Družstevná 1399/11, 900 01 Modra
38. Viera Rýdza, Na vršku 723/49, 900 89 Častá
39. Anna Kučerová, Bratislavská 595/4, 900 01 Modra
40. Mária Strnisková, M.R.Štefánika 35, 902 01 Pezinok
41. Marian Janičko, Polomská 122, 049 21 Betliar

42. Eva Gulášová, č.d. 302, 956 05 Nitrianska Blatnica
43. Peter Tábor, dona Sandtnera 5656/21, 902 01 Pezinok
44. Juraj Tahotný, Kupeckého 740/49, 902 01 Pezinok
45. Milan Zápražný, Banícka 2110/57, 902 01 Pezinok
46. Janette Bobotová, č. d. 328, 958 42 Brodzany
47. Dana Kovarovičová, Krásnohorská 8, 851 07 Bratislava
48. Helena Regensbogenová, Trebišovská 147/4, 821 02 Bratislava
49. Michal Majder, Kašmírska 17, 821 04 Bratislava
50. Zuzana Čižmáriková, Kozmonautov 619/7, 949 01 Nitra
51. Darina Weinerová, Karloveské rameno 3498/8, 841 04 Bratislava
52. Magdaléna Horáková, SNP 82/78, 900 91 Limbach
53. Juraj Žigo, Ulica pokroku 328/30, 049 21 Betliar
54. Ivan Javorinský, L.Novomeského 2717/30, 902 01 Pezinok
55. Jozef Javorinský, Raková 2, 763 12 Zádveřice - Raková, CZ
56. Mária Baluchová, Svätoplukova 2751/21, 902 01 Pezinok
57. Jana Javorinská, Sládkovičova 1120/11, 902 01 Pezinok
58. Ľubomíra Kalnássyová, Dukelská 1388/47, 900 01 Modra
59. Marián Hlavina, Dukelská 1388/47, 900 01 Modra
60. Daniel Hlavina, 900 01 Modra
61. Jana Obertová, Svätoplukova 2661/18, 902 01 Pezinok
62. Boris Benčurik, Pezinská 119/119, 902 01 Vinosady
63. Ing. Vladimír Paluch, Najmarová 6607/5A, 902 01 Pezinok
64. Mgr. Lenka Paluchová, Najmarová 6607/5A, 902 01 Pezinok
65. Ing. Milan Lopuchovský Proemel, Boskovičova 1, 831 01 Bratislava (projektant)

Doručí sa dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám jednotlivo

66. Okresné Riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 9020 1 Pezinok
67. Okresný úrad v Pezinku, Odbor starostlivosti o životné prostredie – OH, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
68. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 82646 Bratislava 29
69. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Doručí sa na vedomie:

70. I.M.D. GROUP II. s.r.o., Holubyho 71, Pezinok 902 01 (splnomocnený zástupca)
71. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava (stavebník)
72. I. M. D. REAL, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
73. Rozálka Park, s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
74. Ing. Ján Kľučár, Hroznová, 21, Pezinok
75. Ing. Katarína Kľučárová, Hroznová.