

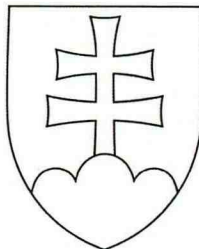
OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok

Číslo spisu

OU-PK-OSZP-2026/002860-009

Pezinok

07. 01. 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“ zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene a zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a ako špeciálny stavebný úrad podľa ust. § 120 ods. 1) zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších predpisov (stavebný zákon) po vykonanom vodoprávnom konaní

Popis konania / Účastníci konania

Verejnou vyhláškou:

1. Stavebník: I.M.D. GROUP II, s. r. o., Holubyho 71, 90201 Pezinok, IČO: 36 859 648
2. Ing. arch. Stanislav Rentka, Podnikateľská 3, 900 42 Dunajská Lužná (splnomocnený zástupca)
3. vlastníci a užívatelia pozemkov na ktorých sa má realizovať stavba
4. vlastníci pozemkov susediacich s pozemkami, na ktorých sa má realizovať stavba
5. Zodpovedný projektant: Ing. Marián Budovič – ATELIÉR BUDO s. r. o., 908 51 Trnovec 33
6. známe a neznáme právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke a iné práva k pozemkom a stavbám môžu byť konaním priamo dotknuté

Dotknuté orgány:

7. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
8. Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
9. Okresný úrad Pezinok, OH, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
10. Okresný úrad Pezinok, OPaK, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
11. BVS, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
12. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
13. SWAN PK, s. r. o., Glejovka 1, 902 05 Pezinok
14. Orange Slovensko, a. s., Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava
15. ORHaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
16. RÚVZ, Ružinovská 4813/8, 820 09 Bratislava
17. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
18. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
19. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu, Nám. gen. Viesta 2, 832 47 Bratislava
20. Mesto Pezinok - Cestný správny orgán, Radničné námestie 7/44, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

- Ing. arch. Stanislav Rentka, Podnikateľská 3, 900 42 Dunajská Lužná (splnomocnený zástupca)

• Ing. Marián Budovič – ATELIÉR BUDO s. r. o., 908 51 Trnovec

Výrok

vydáva p o v o l e n i e na uskutočnenie vodnej stavby podľa § 26 ods. 1) vodného zákona, § 66 stavebného zákona, v súlade s § 46 a § 47 zákona o správnom konaní v znení neskorších predpisov

Vodná stavba:

„SO 06 – Rozšírenie verejného vodovodu“

„SO 07 – Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej“

Miesto stavby: Pezinok - Cajla

Parcelné čísla: 1047/183, 1047/220, 1047/222, 883/57, 883/295, 883/285

Katastrálne územie: Pezinok

Vyššie uvedená vodná stavba bude realizovaná v rámci stavby: „Obytná zóna Pezinok Cajla – Etapa I“.

Stavebný úrad Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok vydal na predmetnú stavbu územné rozhodnutie č. GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025 právoplatné dňa 06.03.2025 o umiestnení stavby.

Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok vydal rozhodnutie č. OU-PK-PLO-2025/012153-007 zo dňa 29.09.2025 k pozemku parc. č. 1047/222 k.ú. Pezinok na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely natrvalo pre účel stavby: „Obytná zóna Pezinok Cajla – Etapa I“.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

Všeobecné podmienky:

a) Účel stavby:

Rozšírenie jestvujúceho verejného vodovodu vrátane vodovodných prípojk a rozšírenie jestvujúcej verejnej kanalizácie vrátane kanalizačných prípojk, ktoré budú súčasťou infraštruktúry navrhovanej obytnej zóny Cajla – I. etapa.

b) Stavba pozostáva:

SO.06 Rozšírenie verejného vodovodu TvLT100 dl. 319 m

- 4 ks sekčný uzáver

- 3 ks podzemný hydrant DN80

- 8 ks samostatných vodovodných prípojk HDPE 32x3 mm PE100 SDR11 v celkovej dĺžke 55 m

SO 07 – Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej, Stoka „A“ PVC 315 SN12 dl. 260 m

- 7 ks kanalizačných revízných šacht bet. DN 1000 hr. steny 120 mm

- 8 ks splaškových kanalizačných prípojk PVC 160 SN12 v celkovej dĺžke 39 m

c) Stavba sa uskutoční na pozemku parcelné číslo 1047/183, 1047/220, 1047/222, 883/57, 883/295, 883/285, k. ú. Pezinok.

d) Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie vypracovanej Ing. Jánom Budovičom v 09/2025, 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.

Povinnosti stavebníka:

a) Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.

b) 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.

c) Oznámiť orgánu štátnej vodnej správy začatie stavby a do 15 dní od skončenia výberového konania zhotoviteľa stavby.

d) Pri križovaní s inžinierskymi sieťami vykonať zemné práce ručne.

- e) 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.
- f) Ak dôjde k znečisteniu komunikácií pri výjazde stavebných mechanizmov, zabezpečiť ich následné čistenie a uvedenie cesty do pôvodného stavu.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Nahraďiť škody spôsobené pri výstavbe a prevádzke vodnej stavby v zmysle Obchodného zákonníka.
- k) 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.
- l) Po celú dobu výstavby je stavebník povinný zabezpečiť podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
- m) Na zaujatie verejného priestranstva a na povolenie rozkopávok verejného priestranstva a miestnych komunikácií je potrebné povolenie mesta Pezinok.
- n) Každú zmenu oproti, alebo nad rámec tohto rozhodnutia, je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom, ktorý rozhodnutie vydal.
- o) Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.
- p) Po ukončení stavby požiadať orgán štátnej vodnej správy o uvedenie vodných stavieb do trvalej prevádzky podľa § 26 ods. 3 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a § 79 zák. č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon).
- q) 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 stavebného zákona.
- r) Ku kolaudačnému konaniu predložiť protokoly z laboratórneho rozboru vzoriek pitnej vody zo spotrebísk, ktorých výsledky preukážu ich súlad s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov a preukázať, že na účely danej stavby bolo použité potrubie (výrobok určený na styk s pitnou vodou) vyrobené v súlade so správnou praxou (§ 18 zák. č. 355/2007 Z.z.)
- s) Stavebník je povinný rešpektovať aj ďalšie podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk v zmysle § 140b stavebného zákona vyjadrených v konaní:
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. vyjadrenie č. 027395/2025/40201/Mz zo dňa 09.09.2025:
Navrhované riešenie:
DSP rieši výstavbu súboru 8 rodinných domov v k. ú. Pezinok.

SO 06 - Rozšírenie verejného vodovodu

Zásobovanie pitnou vodou je riešené navrhovaným vodovodom DN 100 TVLT, dĺžky 319 m pripojeným na existujúci verejný vodovod DN 100 TVLT v ulici Najmarova a DN 100 TVLT v ulici Žarnovických. Na navrhovanom verejnom vodovode sú navrhnuté prípojky D 32 HDPE (8 ks) k jednotlivým pozemkom. Meranie vody pre jednotlivé rodinné domy je navrhnuté samostatnými fakturačnými meradlami umiestnenými vo vodomerných šachtách na príslušných vodovodných prípojkách. Na vodovode budú osadené 3 ks podzemných hydrantov DN 80. Potreba vody je vyčíslená nasledovne: pre 8 RD: $Q_p = 0,04 \text{ l.s}^{-1}$, $Q_m = 0,052 \text{ l.s}^{-1}$, $Q_h = 0,09 \text{ l.s}^{-1}$

SO 07 - Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej

Odvádzanie odpadových vôd je riešené splaškovou kanalizáciou DN 300 PVC, plnostenné SN 12, dĺžky 260 m. Potrubie kanalizácie bude zaústené do sútokovej kanalizačnej šachty Š2 v ulici Najmarova, ktorá bude vybudovaná v rámci preložky kanalizačného potrubia DN 500 (preložka nie je predmetom tejto projektovej dokumentácie). Na kanalizácii sú navrhnuté kanalizačné prípojky DN 150 PVC (8 ks), ktoré budú odvádzať splaškové odpadové vody z jednotlivých nehnuteľností. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku je navrhnuté do vsaku.

Množstvo odpadových vôd je vyčíslené nasledovne:

- priemerný denný prietok splaškov: $Q=0,04 \text{ l.s-1}$

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

I. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby

K projektovej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia sme sa vyjadrili listom č. 114644/2022/40201/KI zo dňa 21.11.2022 a listom č. 037681/2024/40201/KL zo dňa 03.12.2024. Stavba bola umiestená rozhodnutím stavebného úradu mesta Pezinok pod číslom GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025.

1. V území navrhovanej stavby sa nachádzajú zariadenia BVS, ktoré žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z.z. O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách"

2. Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany. Existujúce zariadenia BVS žiadame pred zahájením stavby vytýčiť pracovníkmi BVS. Vytýčenie verejného vodovodu, kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne je možné podať formou vyplneného tlačiva Objednávka na práce, a to elektronickou formou prostredníctvom editovateľných formulárov na našej web stránke, kt. je možné zaslať na e-mailovú adresu: služby@bvsas.sk, alebo písomne poštou na našu adresu alebo aj osobne na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS. Súčasťou objednávky musí byť orientačný zakres zariadení BVS, ktorý je možné získať v kontaktných centrách BVS počas stránkových hodín, elektronickou formou pomocou vyjadrovacieho portálu BVS alebo Žiadosťou zaslanou poštou na našu adresu.

3. V trase vodovodu a kanalizácie vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať reklamné pútače, billboardy, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarneho vodovodu.

2. Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že existujúci verejný vodovod v ulici Najmarova a v ulici Žarnovických, na ktorý sa navrhovaný verejný vodovod pripája, je na základe ZOP 59/1010/2016 BVS v prevádzke BVS, pričom vlastníkom predmetného zariadenia je Rozálka Park, s.r.o.

3. K navrhovanej koncepcii zásobovania vodou predmetnej stavby nemáme pripomienky.

4. K navrhovanému technickému riešeniu verejného vodovodu BVS máme nasledovné pripomienky:

a) Verejný vodovod vrátane pásma ochrany realizovať vo verejných komunikáciách, resp. vo verejne prístupných koridoroch so šírkou a nosnosťou povrchu pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

b) Verejný vodovod realizovať na podklade odsúhlaseného realizačného projektu (vrátane kladačskej schémy), v súlade s STN 75 5402, STN 73 6005, Štandardami verejného vodovodu v podmienkach BVS, ktoré sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

c) Montážne práce na verejnom vodovode BVS a tlakové skúšky navrhovaného verejného vodovodu je nutné realizovať pod dohľadom pracovníkov DDV.

d) Stavebník verejného vodovodu požiadajú príslušný stavebný úrad o určenie pásma ochrany verejného vodovodu v zmysle § 19, ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z.

Prípojky

a) Vodovodnú prípojku žiadame realizovať v súlade s STN 73 6005, ON 75 5411.

b) Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej prípojky vrátane VŠ musí byť v súlade s dokumentom Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.", ktorý je dostupný v kontaktných centrách a zverejnený na internetovom sídle www.bvsas.sk.

III. Z hľadiska odkanalizovania

1. Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie predmetnej stavby pripojením na verejnú kanalizáciu BVS možné len v rozsahu splaškových vôd, odvádzanie vôd z povrchového odtoku treba riešiť mimo verejnú kanalizáciu BVS na podklade skutočných hydrogeologických podmienok.

2. Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že verejná kanalizácia DN 500 v ulici Najmarova, na ktorú sa navrhovaná verejná kanalizácia pripája, bude prekladaná stavebníkom I.M.D. REAL, s.r.o. Vlastníctvo

prekladanej verejnej kanalizácie sa nemení a stavebník je povinný s BVS uzavrieť Budúcu zmluvu o odovzdaní a prevzatí vodnej stavby pred vydaním vodoprávného povolenia. K predmetnej preložke sme sa vyjadrili listom č. 021292/2025/40201/Mz zo dňa 25.06.2025.

3. K navrhovanej koncepcii odkanalizovania predmetnej stavby nemáme pripomienky. Žiadame časovú a vecnú koordináciu navrhovanej verejnej kanalizácie DN 300 a vyvolanej preložky verejnej kanalizácie DN 500.

4. K navrhovanému technickému riešeniu verejnej kanalizácie máme nasledovné pripomienky:

a) Verejnú kanalizáciu vrátane pásma ochrany realizovať v komunikáciách, resp. vo verejne prístupnom koridore so šírkou a nosnosťou povrchu (40t) pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

b) Verejnú kanalizáciu žiadame realizovať na podklade odsúhlaseného projektu vypracovaného v súlade s STN 75 6101 a STN 73 6005 a Štandardami verejnej kanalizácie BVS.

c) Materiál potrubia žiadame plnostenné jednovrstvové potrubie PVC SN12 podľa normy STN EN1401, prípadne plnostenné jednovrstvové potrubie PP SN10 podľa normy STN EN1852.

d) Poklapy na kanalizačných šachtách v komunikáciách uvažovať s nosnosťou 400 kN, typu BEGU, vetrateľné s mäkkodosadacou plochou, stúpadlá v šachtách s PE nástrekom.

e) Montážne práce na verejnej kanalizácii BVS a skúšky vodotesnosti navrhovanej verejnej splaškovej kanalizácie je nutné realizovať pod dohľadom pracovníkov DOOV.

f) Stavebník verejnej kanalizácie požiadava príslušný stavebný úrad o určenie pásma ochrany verejnej kanalizácie v zmysle § 19, ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z.

Prípojky

a) Napojenie žiadame realizovať v súlade s STN 73 6005, STN 75 6101.

b) Vo vzdialenosti cca 1 m za hranicou jednotlivých pozemkov žiadame na každej kanalizačnej prípojke navrhnuť revíziu kanalizačnú šachtu s vnútorným priemerom min. 400 mm.

c) Technické riešenie, návrh a realizácia kanalizačnej prípojky musí byť v súlade s platným dokumentom Technické podmienky pripojenia nehnuteľností na verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriadenia a odstránenia kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.", ktorý je dostupný v kontaktných centrách a zverejnený na internetovom sídle www.bvsas.sk.

IV. Z hľadiska budúcej prevádzky

V zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 442/2002 Z. z.“) môže byť vlastníkom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie len subjekt verejného práva (obec, združenie obcí, právnická osoba s majetkovou účasťou obce), pričom podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia je uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva VHS medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva, Stavebník uzavrel s BVS Zmluvu o uzavretí budúcej darovacej zmluvy č. BD/4/2025/BVS.

Pred vydaním užívacieho povolenia žiadame uzavrieť Zmluvu o prevode vlastníctva k VHS medzi vlastníkom stavby a BVS. Písomnú žiadosť o uzavretie zmluvy je potrebné podať na príslušnom formulári spolu s požadovanou dokumentáciou prostredníctvom podateľne na Oddelenie koordinácie vodohospodárskych stavieb BVS. Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejnej kanalizácie a verejného vodovodu do majetku BVS je splnenie vyššie uvedených technických a majetkovoprávných podmienok.

V. Z hľadiska obchodných vzťahov

Podmienkou pripojenia navrhovaného verejného vodovodu na systém BVS je: Vybudovanie verejného vodovodu a prípojok v súlade s technickými podmienkami BVS.

Všetky prípojky zriadené v súbehu s realizáciou verejného vodovodu ukončiť vo vodomerných šachtách, pričom ukončenie každého potrubia prípojky bude v uvedenej šachte opatrené zátkou a zabezpečovacou plombou so značkou montážnika (vykoná BVS).

Montáži zabezpečovacích plomb musí predchádzať podanie „Objednávka na práce“ (tlačivo na webe BVS) prostredníctvom podateľne. Uvedenú objednávku hromadne predkladá investor verejného vodovodu. Súčasťou žiadosti musí byť aj presná špecifikácia odsúhlasených prípojok (uviesť profil a dĺžku prípojky) s uvedením parcelných čísiel s odsúhlasenými prípojkami, aktuálna katastrálna mapa prípadne geometrický plán na prerozdelenie nehnuteľností, zmluva o budúcej darovacej zmluve a toto vyjadrenie. Pred realizáciou prípojok žiadame návrh vodomernej šachty odsúhlasiť na Oddelení vodovodných a kanalizačných prípojok, referát kontroly (Henrich Jablonský - 0911 026 291).

Podmienkou pripojenia navrhovanej verejnej kanalizácie na systém BVS je: Realizácia a majetkovoprávne vysporiadanie preložky verejnej kanalizácie BVS DN 500

Vybudovanie verejnej kanalizácie a kanalizačných prípojek vrátane kanalizačných šácht realizovaných max. 1,0 m za hranicou pozemku v súlade s technickými podmienkami BVS. Odborný dohľad BVS, ktorá jediná má právo vykonať zásah do verejnej kanalizácie.

V zmysle § 22 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sa môže pripojiť na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.

Montáž vodomeroch na jednotlivé vodovodné prípojky vlastníkov pozemkov a odvádzanie odpadových vôd z nehnuteľnosti a uzavretie zmluvy o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadovej vody bude možné až po vydaní právoplatného užívacieho povolenia verejného vodovodu a verejnej kanalizácie a majetkovoprávnym vysporiadaním verejného vodovodu a verejnej kanalizácie s BVS. O vyjadrenie k montáži vodomera (výmena zabezpečovacej plomby) a zriadeniu odberného miesta (pripojenie na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu) je potrebné požiadať na Oddelení vyjadrovacích činností BVS. Žiadosť podáva vlastník nehnuteľnosti s príslušnými dokladmi (list vlastníctva, katastrálna mapa) prostredníctvom podateľne.

Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.

Upozorňujeme, že nedodržanie Štandardov kanalizačnej siete a Štandardov vodovodnej siete v podmienkach BVS pri realizácii stavby je dôvodom na nesúhlasné stanovisko BVS k vydaniu užívacieho povolenia.

V prípade zmeny počtu alebo technického riešenia vodovodných alebo kanalizačných prípojek bude potrebné k uvedeným zmenám zabezpečiť doplňujúce vyjadrenie oddelenia vodárenských koncepcií BVS.

Predmetné vyjadrenie BVS sa vydáva pre účely získania stavebného povolenia žiadateľom a platnosť tohto vyjadrenia je 1 rok. Ak počas platnosti vyjadrenia BVS žiadateľ požiada o vydanie stavebného povolenia, nové vyjadrenie BVS alebo predĺženie jeho platnosti nie je potrebné za predpokladu, že nedôjde k takým zmenám projektovej dokumentácie, ktoré si budú vyžadovať zmenu vyjadrenia BVS.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanovisko č. ORHZ-PK1-2025/001453-002 zo dňa 30.06.2025:

s predloženým 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), ktorý 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 dovoľenou plochou požiarneho úseku $S \leq 200 \text{ m}^2$ a nevýrobné stavby s dovoľenou plochou požiarneho úseku $S \leq 120 \text{ m}^2$.

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 navrhnuť 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 Požiarna bezpečnosť stavieb. Zásobovanie vodou na hasenie požiarov podzemný hydrant vyhovuje len v prípade, ak sa v stavbe nepožaduje väčšie množstvo vody ako 7,5 l.s-1 pre rýchlosť prúdenia vody v potrubí v-1,5 m.s-1.

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení do 31.03.2025 a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2025/009984-002 zo dňa 16.06.2025:

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 zaradiť 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. 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 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.

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

súhlasí s navrhovaným zámerom na poľnohospodárskej pôde pozemku parc. č. 883/295 k.ú. Pezinok 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.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný 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 parc. 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 regulatívami záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného nemáme ďalšie pripomienky.

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

Spoločnosť Orange Slovensko, a. s., vyjadrenie č. 3730011966 zo dňa 11.11.2025:

nedochádza ku stretu s optickým vedením, nízkonapäťovým vedením, MW vedením a rádiovým vedením.

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 nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie polohy EKS.
12. Prílohy k vyjadreniu:
 - a) Všeobecné podmienky ochrany EKS.
 - b) Situačný výkres so zakreslením záujmového územia žiadateľa - vo výkrese je EKS zakreslená orientačne.

Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o., vyjadrenie č. 6612520602 zo dňa 01.08.2025:

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

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 k 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.tomasovic@telekom.sk, +421910394084.
4. 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.

5. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

6. 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.

7. Prílohy k vyjadreniu: Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa.

SWAN PK, s. r. o., vyjadrenie zo dňa 12.11.2025:

Na základe predloženej projektovej dokumentácie pre stavbu "Obytná zóna Pezinok Cajla - etapa 1." v Pezinku, k.ú. Pezinok, p.č. 1047/183, 1047/220, 1047/222, 883/57, 883/285 a 883/295 podľa priloženej situácie príde ku styku s našimi podzemnými optickými vedeniami. So stavbou ako takou súhlasíme v plnom rozsahu a pred začiatkom akýchkoľvek zemných prác požadujeme mať naše siete vytyčené priamo v teréne na základe objednávky z našej strany.

RUVZ Bratislava, 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 parc. 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.

SPP - distribúcia, a.s., stanovisko č. TD/NS/0693/2025/Pe zo dňa 18.11.2025:

V dosahu stavby sa nachádzajú tieto plynárenské zariadenia: STL I plynovod D 90 PE/PN 80 kPa pričom ochranné a bezpečnostné pásmo týchto plynárenských zariadení stanovuje § 79 a § 80 Zákona o energetike.

SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete súhlasí s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

1. 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),
2. 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,
3. 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,- €, v prípade nesplnenia tejto povinnosti môže SPP-D následne vydať negatívne záväzné vyjadrenie ku kolaudácii stavby.
4. stavebník prác je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie činností z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,
5. stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
6. stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu 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,
7. pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu 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 vrtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska,

8. v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu 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,
9. vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,
10. 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,
11. 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 prevádzkovateľa,
12. stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
13. 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,
14. 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,
15. 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 vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 700 02,
16. stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
17. 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,
18. v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti a zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,
19. v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu.

Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMal-EL13/2-9-2382/2025 zo dňa 13. novembra 2025: súhlas

Mesto Pezinok, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. VirZu-6519-57953/2025 zo dňa 07.11.2025: Navrhované rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie a rozvodov vody v zmysle predloženej dokumentácie je v súlade s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016 a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021.

Mesto Pezinok – Referát dopravy a technickej infraštruktúry, stanovisko č. PesMi-6579-58505/2025 zo dňa 19.11.2025:

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 súlade s § 21 ods. 2 zák. č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) vydáva záväzné stanovisko: Mesto Pezinok s projektovou dokumentáciou súhlasí. Rozkopané súčasti vozovky pri prepájaní vodovodných a kanalizačných radov, stavebník zabezpečí dočasným dopravným značením, odsúhlaseným Okresným dopravným inšpektorátom Pezinok. Určenie použitia dočasného dopravného značenia vydá mesto Pezinok. Projektant je zodpovedný za projektovú dokumentáciu a realizovateľnosť stavby.

Mesto Pezinok, príslušný stavebný úrad, záväzné stanovisko č. GrzJa-6592-58643/2025 zo dňa 14.11.2025: súhlasí s vydaním stavebného povolenia špeciálnym stavebným úradom pre vodné stavby SO 06 – Rozšírenie verejného vodovodu, SO 07 – Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej. Za podmienok:

1. Stavba bude uskutočnená v rozsahu priloženej situácie Koordinačná situácia č. prílohy „C“.
2. Dodržať podmienky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb uplatnených v záväzných stanoviskách v konaní o umiestnení stavby.

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 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník I.M.D. GROUP II, s. r. o., Holubyho 71, 90201 Pezinok, IČO: 36 859 648, v zastúpení: Ing. arch. Stanislav Rentka, Podnikateľská 3, 900 42 Dunajská Lužná požiadal dňa 11.09.2025 tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby „SO 06 – Rozšírenie verejného vodovodu“ a „SO 07 – Rozšírenie verejnej kanalizácie splaškovej“ na pozemkoch parc. č. 1047/183, 1047/220, 1047/222, 883/57, 883/295, 883/285 k. ú. Pezinok. V žiadosti boli uvedené údaje podľa § 8 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 pod č. OU-PK-OSZP-2025/014750-007 zo dňa 01.12.2025 a upustil od miestneho zisťovania. Zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 8 dní odo dňa doručenia oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. 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 ods. 1 a 2 stavebného zákona 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. Mariánom Budovičom, listy vlastníctva na parcely dotknuté stavbou, Zmluva o uzavretí budúcej darovacej zmluvy s BVS a. s. č. BD/4/2025/BVS, Rozhodnutie stavebného úradu mesta Pezinok o umiestnení stavby č. GrzJa-625-2019/2025 zo dňa 10.02.2025 právoplatné dňa 06.03.2025, Okresný úrad Pezinok Pozemkový a lesný odbor rozhodnutie č. OU-PK-PLO-2025/012153-007 zo dňa 29.09.2025 k pozemku parc. č. 1047/222 k.ú. Pezinok na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. vyjadrenie č. 027395/2025/40201/Mz zo dňa 09.09.2025, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanovisko č. ORHZ-PK1-2025/001453-002 zo dňa 30.06.2025, Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2025/009984-002 zo dňa 16.06.2025, Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, č. OU-PK-PLO-2025/016230-002 zo dňa 04.11.2025, Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2025/010878-002 zo dňa 03.07.2025, Spoločnosť Orange Slovensko, a. s., vyjadrenie č. 3730011966 zo dňa 11.11.2025, Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o., vyjadrenie č. 6612520602 zo dňa 01.08.2025, SWAN PK, s. r. o., vyjadrenie zo dňa 12.11.2025, RUVZ Bratislava, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/4161/9222/2025 zo dňa 18.03.2025, SPP - distribúcia, a.s., stanovisko č. TD/NS/0693/2025/Pe zo dňa 18.11.2025, Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMal-EL13/2-9-2382/2025 zo dňa 13. novembra 2025, Mesto Pezinok, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. VirZu-6519-57953/2025 zo dňa 07.11.2025, Mesto Pezinok – Referát dopravy a technickej infraštruktúry, stanovisko č. PesMi-6579-58505/2025 zo dňa 19.11.2025, Mesto Pezinok, príslušný stavebný úrad, záväzné stanovisko č. GrzJa-6592-58643/2025 zo dňa 14.11.2025 a Západoslovenská distribučná, a. s., Zmluva o pripojení č. 170003638 zo dňa 16.09. 2025.

Okresný úrad rozhodoval v súlade s § 26 vodného zákona a § 66 stavebného zákona, ktoré upravujú vydávanie stavebných povolení. Pri tom sa riadil § 46 a § 47 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní, 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., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. 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 1500,- € prostredníctvom e - kolkou.

Orgán štátnej vodnej správy oznamuje rozhodnutie o povolení uskutočnenia vodnej stavby formou verejnej vyhlášky podľa §26 zák. 71/1967 Zb. (Správny zákon) v súčinnosti s § 69 zák. č. 50/1976 Zb. (Stavebný 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.

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 10, 902 01 Pezinok.

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

Vyvesené dňa:

9. 1. 2026



Zvesené dňa:

JUDr. Lenka Dudáková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10120

Doručuje sa

Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, OH, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Okresný úrad Pezinok, OPaK, M. R. Štefánika 0/10, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, Slovenská republika
Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, Slovenská republika
SWAN PK, s. r. o., Panholec 1, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 4813/8, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
SPP - distribúcia, a.s., Plátenícka 2, 821 09 Bratislava, Slovenská republika
Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, Slovenská republika
Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Námestie generála Viesta 11694/2, 832 47 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
Mesto Pezinok, Cestný správny orgán, Radničné námestie 44, 902 01 Pezinok, Slovenská republika

Na vedomie

Stanislav Rentka, Podnikateľská 1334/3, 900 42 Dunajská Lužná
ATELIÉR BUDO s.r.o., Trnovec 33, Trnovec, Skalica