

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Špeciálny stavebný úrad

V Pezinku, dňa 12.05.2022

Zn.: 5/77-SP/1640-48190/2022

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **General Development s.r.o.**, Vysoká 14, 811 06 Bratislava, IČO: 35 940 913  
**S.R.M. BUILDING, s.r.o.**, Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava, IČO:37590725  
v zastúpení: **Mgr. Tomáš Spáčil**, Hamuliakovo 2030, 900 43 Hamuliakovo

podal dňa 23.09.2021 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **SO 02.2 Komunikácie a spevnené plochy – I.etapa** (v rozsahu verejných účelových komunikácií a chodníkov – bez statickej dopravy), ul. Viničnianska cesta, (parc. č. 5206/25, /30, /31, /40, /51, /52 KN C, kat. úz. Pezinok) ako súčasť stavby **Business park P1**, ul. Viničnianska cesta, Pezinok.

Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné rozhodnutie pod zn.: 5/73-UR/398-35370/2018-20 zo dňa 23.09.2020, právoplatné dňa 02.11.2020.

Mesto Pezinok ako špeciálny stavebný úrad podľa §120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov po preskúmaní žiadosti stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa §62, §63 stavebného zákona v stavebnom konaní rozhodol takto:

STAVBA:

**SO 02.2 Komunikácie a spevnené plochy – I.etapa**  
v rozsahu verejných účelových komunikácií a chodníkov – bez statickej dopravy  
ako súčasť SO 02 Komunikácie a spevnené plochy stavby Business park P1  
ul. Viničnianska cesta, Pezinok

na pozemkoch:

parc. č.: **5206/25, /30, /31, /40, /51, /52 KN C**

v kat. úz: **Pezinok**

sa podľa §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.**

Nové parcely 5206/25, /30, /31, /40, /51, /52 KN C kat. úz. Pezinok vznikli z pôvodných parcel pôvodných č. 5206/7, /11, /23, /30, /31, /34, /40, /51, /52 KN C, kat. úz. Pezinok na základe geometrického plánu č. 128/2021 „na zlúčenie a znovurozdelenie pozemkov“, ktorý vyhotovila GKK – geodetická služba, s.r.o., IČO: 35976942, dňa 2.9.2021, úradne overený katastrálnym úradom dňa 17.9.2021 pod č. G1-722/2021.

Druh stavby: verejná účelová komunikácia

Účel stavby: Inžinierska stavba

Popis stavby: Verejné účelové komunikácie sú napojené na stykovú križovatku SO 02.1 (SO 02.1 povoľovaná v samostatnom konaní). Pozostáva z Vetvy "A" a Vetvy "B". Vetva "A" je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia kat. MO 8,5/30. Vetva "B" je navrhnutá ako jednosmerná jednopruhá komunikácia so šírkou 3,5m a odstavňým pruhom šírky 2,5m. Chodníky pre peších sa vybudujú min. šírky 2,5 m.



## Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky :

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Martin Kečkeš, R-project INVEST s.r.o., Pečnianska 27, 851 01 Bratislava (generálny zhotoviteľ: BEELI s.r.o., Ing. Ladislav BALOG, Bojná 329, 956 01 Bojná) overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok. Overená projektová dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia, pričom jedno vyhotovenie obdrží stavebník.
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 zabezpečí vytýčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou ) na túto činnosť oprávnenou.
5. 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 opatrnosťou a bolo používané vhodné náradie.
6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:

Stavebný objekt **SO 02.2.1 „komunikácie a spevnené plochy“** je rozdelený na dve časti a to na Vetvu „A“ a Vetvu „B“.

Vetva „A“ je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová komunikácia v kategórii MO 8,5/30, ktorá je rozdelená na dva úseky úsek 1 a úsek 2.

Úsek 1 začína napojením na cestu II/503 a končí plynulým prechodom na Vetvu „B“ v mieste napojenia úseku 2. Napojenie na cestu II/503 je riešené prostredníctvom súvisiaceho stavebného objektu SO 02.1 a to ako úrovňová styková križovatka s usmernením dopravného prúdu prostredníctvom deliaceho ostrovčeka so šírkou 2,0m. Šírka jazdných pruhov v oblasti ostrovčeka je 5,5m z dôvodu aby bol umožnený bezpečný prejazd návesových súprav s dĺžkou cca 16,0m a zároveň aby bolo umožnené obchádzanie nepojazdných vozidiel v predmetnej oblasti. Následne sa šírka pruhov zmenší na 5,0m vrátane rozšírení v smerových oblúkoch nakoľko to vyžadujú parametre smerového vedenia a pokračuje až do konca úseku 1. V km 0,008198 je na pravej strane navrhnuté napojenie čerpacej stanice pohonných hmôt (ČSPH), v km 0,058139 na pravej strane a v km 0,065224 na ľavej strane sú navrhnuté zárodoky napojení plánovaných komunikácií, ktoré ale nie sú súčasťou riešenej stavby. V km 0,035738 na ľavej strane komunikácie začína pridružený chodník pre peších, ktorý je vedený pozdĺž komunikácie až do konca úseku 1. Chodník riešený ako stavebný objekt SO 02.2.2 je navrhnutý so šírkou 2,5m vrátane bezpečnostnej vzdialenosti a je výškovo oddelený od komunikácie cestným betónovým obrubníkom so skosením s výškovým rozdielom 0,1m. Pravú stranu komunikácie lemuje nábehový betónový obrubník. Pričný sklon vozovky je navrhnutý ako ľavostranný z dôvodu odvodnenia vozovky do uličných vpustov umiestnených v ľavej spevnenej krajnici komunikácie. Celková dĺžka úseku 1 je 140,063m.

Úsek 2 začína na juhovýchodnej strane na hranici susedného pozemku a končí napojením na úsek 1. Samotné napojenie je riešené ako styková križovatka bez usmernenia dopravných prúdov. Šírka jazdných pruhov je 3,25m. V km 0,041 je na pravej strane navrhnuté napojenie vetvy „B“ a v km 0,066496 je na ľavej strane navrhnutý zárodok napojenia plánovanej komunikácie, ktorá nie je súčasťou riešenej stavby. Pričný sklon komunikácie je navrhnutý ako pravostranný a to z dôvodu limitujúcich podmienok napojenia na súvisiace komunikácie a zároveň potreby odvodnenia do uličných vpustov umiestnených v pravej spevnenej krajnici. Celková dĺžka úseku 2 je 89,0m.

Vetva „B“ slúži na zabezpečenie dopravnej obsluhy severovýchodnej časti areálu a zároveň na zokruhovanie, resp. dopravné prepojenie areálových komunikácií. Je navrhnutá ako jednosmerná jednopruhá komunikácia so šírkou pruhu 3,5m a s odstavňým pruhom šírky 2,25m. Je



navrhnutá ako plynulé pokračovanie Vetvy „A“ úseku 1 zo začiatkom v km 0,140 063. Po oboch stranách je komunikácia lemovaná nábehovým betónovým obrubníkom. Pričný sklon je ľavostranný z dôvodu odvodnenia vozovky do uličných vpustov umiestnených v ľavej spevnenej krajnici komunikácie. Celková dĺžka Vetvy „B“ je 283,179m.

**Stavebný objekt SO 02.2.2 „Chodník - napojenie areálu pre peších“** je navrhnutý so šírkou 2,5m. Začína na severozápadnej strane na hranici susedného pozemku a je vedený rovnobežne s existujúcou cestou II/503 až po napojenie na Vetvu „A“ úsek 1 odkiaľ pokračuje pozdĺž tohto úseku komunikácie v pridruženom priestore až na jeho koniec. V tomto mieste je chodník kolmo prevedený cez Vetvu „B“ rovnobežne s vetvou „A“ úsek 2, na ktorej konci je aj ukončený ako pridružený. V úsekoch kde je chodník pridružený k navrhovanej komunikácii je od nej oddelený betónovým obrubníkom s prevýšením 0,1m. Celková dĺžka chodníka je 278,92m.

7. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.  
Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**  
Dodávateľ stavby: 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 v zmysle § 44 ods. 1 stavebného zákona.
8. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba je napojená na rozvody inžinierskych sietí navrhovanými prípojkami kanalizácie.
9. 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 Mestským úradom.** Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu.
10. Pred realizáciou prác (prípojky, vjazdy a pod.) na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať Mesto Pezinok, oddelenie životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy o vydanie príslušného povolenia (rozkopávkové povolenie).
11. **Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:**  
**Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie**
  - **Štátna správa odpadového hospodárstva** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2021 /005937-002 zo dňa 15.07.2021 - **nemá námietky** proti realizácii stavby  
Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.  
Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba—podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.  
Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.  
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.  
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 § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.  
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



vykopyaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.

Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.

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.

- **Štátna správa ochrany prírody a krajiny** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2021/005968- 002 zo dňa 22.07.2021 – Po preštudovaní všetkých predložených podkladov, ako aj dostupných spracovaných dokumentov konštatujeme, že stavba sa nachádza podľa LV č. 8611 mimo zastavaného územia obce. na pozemku, ktorý je evidovaný ako 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 v súvislosti s plánovanou výstavbou potrebný výrub drevín, ktoré spĺňajú parametre podľa § 47 zákona a na ktoré je potrebný súhlas, je v zmysle zákona potrebné požiadať orgán ochrany prírody, ktorým je Okresný úrad Pezinok. odbor starostlivosti o životné prostredie, a to predložením žiadosti o udelenie súhlasu na výrub drevín.

- **EIA** – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2022/004068-003 zo dňa 10.05.2022: Návrh na začatie stavebného konania je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

Na základe predloženého zámeru „Business park PI - Pezinok“ bolo vydané Okresným úradom Pezinok, odborom starostlivosti o životné prostredie podľa § 29 zákona rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU-PK-OSZP-2018/006002 zo dňa 06.09.2018, že navrhovanú činnosť nie je potrebné ďalej posudzovať podľa zákona:

Podľa § 38 ods. 1 zákona je navrhovateľ povinný zabezpečiť súlad ním predkladaného návrhu na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene s týmto zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

K žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému konaniu stavby: „Business park PI“, pre navrhovaný stavebný objekt SO 02.2 Komunikácie a spevnené plochy, boli zaslané nasledujúce dokumenty: kópia návrhu na vydanie stavebného rozhodnutia zo dňa 21.09.2021 kópia oznámenia o začatí stavebného konania č. 5/77-ozn.SP/1640-48190/2022 zo dňa 01.04.2022 vyhodnotenie súladu návrhu na začatie stavebného konania so zákonom a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona k činnosti „Business park PI“ z marca 2022 rozhodnutie OÚ Pezinok č. OU-PK-OSZP-2018/006002 zo dňa 06.09.2018 k zámeru „Business park PI - Pezinok“ dokumentácia pre vydanie stavebného rozhodnutia na stavbu „Business park PI“ v rozsahu navrhovaných objektov

OÚ Pezinok po preštudovaní predložených podkladov nezistil také skutočnosti v predloženom návrhu na začatie stavebného konania na stavbu „Business park PI“, pre navrhovaný stavebný objekt SO 02.2 Komunikácie a spevnené plochy, ktoré by boli v rozpore so zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PK-OSZP-2018/006002 zo dňa 06.09.2018 a relevantnými podmienkami určenými v rozhodnutí.

Berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely zámeru podľa zákona a dokumentácie pre účely tohto konania, je možné konštatovať, že návrh na začatie konania je z koncepcného hľadiska v súlade so zákonom. V nadväznosti na predkladanú žiadosť o vydanie stavebného rozhodnutia navrhovanej stavby budú primerane plnené podmienky určené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

- **Pozemkový a lesný odbor**- rozhodnutie č. OÚ-PK-PLO-2020/010949 - 003/HRN zo dňa 15.12.2020 podľa § 17 ods. 1 a 6 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z, z. o integrovanej prevencii a



kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) I. odníma poľnohospodársku pôdu natrvalo pre účel výstavby Business park PI - Pezinok v k. ú. Pezinok nasledovne:

Pozemok, parc.č. C_KN	druh pozemku /pôvodný/	druh pozemku /nový/	Odnímaná výmera (m <sup>2</sup> )	BPEJ/skupina kvality	LV č.
5206/7	Orná pôda	Ostatná plocha	38 637	0171245/6.	8611

Rozsah a hranice trvalého odňatia sú zakreslené na kópii katastrálnej mapy, sú tvorené hranicou riešenej parcely.

Riešený pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia Obce Pezinok, vytýčeného lomovými bodmi zastavaného územia obce, ktoré boli premietnuté do odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990.

**OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-PK-2021/001813-002 zo dňa 21.07.2021 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

**Slovenský zväz telesne postihnutých** – vyjadrenie č. 375/2021 zo dňa 10.12.2021: na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhl. MŽP SR 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Navrhovaná stavba z hľadiska prístupnosti spĺňa všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle vyhl. MŽP SR č.532/2002 Z.z. a prílohy k vyhláske č.532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky zabezpečujúce užívanie na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

**BVS, a.s.** – vyjadrenie č. 31684/2021/JJ zo dňa 28.07.2021 – K územnému konaniu sa BVS vyjadrila listom zn. 35336/4020/2018/RI zo dňa 05.09.2018.

Ku stavbe: „Business park PI - SO 02.2.1 komunikácie a inžinierske siete a SO 02.2.2 Chodník“, k. ú. Pezinok, nemáme námietky, ak budú splnené nasledovné podmienky BVS:

Akúkoľvek stavebnú alebo inú činnosť v trase verejného vodovodu, vrátane pásma ochrany, je možné vykonávať len v spolupráci a podľa pokynov príslušného pracovníka BVS, Divízia distribúcie vody (ďalej len „DDV“) (p. Koník 0911 106 949).

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízií s vodohospodárskymi zariadeniami požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

V trase vodovodu, vrátane pásma ochrany, je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať 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.

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

K objednávke na vytýčenie existujúceho verejného vodovodu je potrebné doložiť situáciu širších vzťahov a kópiu katastrálnej mapy so zákresom verejných vodohospodárskych zariadení v danej lokalite.

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.

Zahájenie výkopových prác žiadame v dostatočnom časovom predstihu nahlásiť príslušnému pracovníkovi DDV.



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.

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.

**Západoslovenská distribučná, a.s.** – vyjadrenie zo dňa 03.08.2021 – s vydaním stanoviska pre potreby stavebného povolenia - "súhlasíme". Požadovaný odber elektrickej energie pre Business park PI - Komunikácie a inžinierske siete, bude možné pripojiť z novovybudovaného distribučného rozvodu VN, TS a NN, ktorý na základe zmluvy o pripojení PRI- D 170001058 vybuduje Západoslovenská distribučná, a.s. Stavebník je ďalej povinný:

dodržiavať ochranné pásma elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná podľa § 43 Zákona o energetike;

pred realizáciou zemných prác požiadať spoločnosť Západoslovenská distribučná o vytýčenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdis.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal> alebo písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, adresa miestne príslušného tímu, (pre vytýčenie VN a NN elektroenergetických zariadení) a Tím správy sietí VVN, Čulenova č. 3, 816 47 Bratislava (pre vytýčenie zariadení VVN);

zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.

Projektant zodpovedá za detailné technické riešenie v zmysle platných technických noriem (STN EN) a za použitie prvkov v DS (distribučnej sústave) výlučne zo schváleného typového katalógu výrobkov pre Západoslovenská distribučná a.s. umiestneného na internetovej stránke: <https://dp.zsdis.sk/public.html#/page/articles/detail?articleId=ll>.

V prípade, že pri výstavbe dôjde k prácam v ochrannom pásme VN vedenia a budú sa v ňom pohybovať osoby, mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami na rodinnom dome, je nutné vykonať poučenie (oboznámenie) o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VN vedenia.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto, Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN Čulenova č. 3.

**SPP distribúcia, a.s.** – vyjadrenie č. TD/NS/0059/2022/An zo dňa 26.01.2022 – súhlasí s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu za dodržania nasledovných podmienok:

Všeobecné podmienky: Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,

stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,

stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,

ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypáním výkopu zástupcu SPP-D (p. Matúš Tomášek, email: [matus.tomasek@spp-distribucia.sk](mailto:matus.tomasek@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,

- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,



prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D, každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,

upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,

v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby, k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa nevyjadrujeme.

Osobitné podmienky: V záujmovom území sa nachádza VTL plynovod DN 100, PN 2,5MPa, ocel'. Bezpečnostné pásmo = 20m .

Pre uvedenú stavbu bolo vydané súhlasné stanovisko na „ umiestnenie stavby v bezpečnostnom pásme ev. č. 2346/010721/BA/PJ zo dňa 9.7. 2021 ( min. vzdialenosť od PZ-5m), ktorého podmienky žiadame plne rešpektovať.

**Slovak Telekom a.s.** - vyjadrenie č. 6612132312 zo dňa 26.10.2021 – Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.

Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.

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

V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.

Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.

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.

Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové



zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vviadrenia>

Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.

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.

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.

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

Prílohy k vyjadreniu: Všeobecné podmienky ochrany SEK, Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

**ORANGE SLOVENSKO a.s.** - vyjadrenie č. BA-1618 2022– nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s. Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe sú uložené HOPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti. Údaje o technickom stave a počte HDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy.

Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z.z. o ochrane sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žlabovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcou PTZ Orange Slovensko a.s.. Mechanická ochrana a prekládka budú realizovné v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a "Zmluvy o preložke" so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.

Upozorňujeme, že :

-vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov 2/ rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a el. prípojky ku ním, nie sú predmetom tohto vyjadrenia

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

-pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ / vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednávateľ farbou, alebo kolíkmi /

- preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia +,- 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy PTZ

- dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu

- nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ

- vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme

- aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti previsu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolnou osobou

- pred záhmom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markéry)

- aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. Číslo 033 / 77 320 32 , mob. 0907 721 378

- je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ tučnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),

-pred záhmom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy.



Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia PTZ je porušením právnej povinnosti podľa § 66 zákona č. 351/2011 a TZ. Toto vyjadrenie platí len v rozsahu nami overenej dokumentácie a pre rozsah prác vyznačených, alebo vymedzených v časti I. tohoto tlačiva. Vyjadrenie stráca platnosť dole uvedeným dátumom.

Vytýčenie vedenia verejnej elektronickej komunikačnej siete vykoná spoločnosť Orange Slovensko a.s. na základe vyjadrenia a objednávky do 3 týždňov od jej doručenia. Na objednávke uveďte číslo vyjadrenia o existencii PTZ.

12. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
13. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
14. Stavebník zabezpečí splnenie podmienok dotknutých orgánov, správcov sietí a Mesta Pezinok.
15. Stavbyvedúci/Stavebník je povinný viesť o stavbe stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
16. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa "**Stavba povolená**" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavbyvedúci, dodávateľ stavby, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
17. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných prevádzok, 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.
18. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
19. 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 požiarnejmu zariadeniu.
20. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
21. 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.
22. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona v prípade, že 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.
23. 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.



24. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad. Dokončenú stavbu možno užívať len ak na žiadosť stavebníka vydá stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudne právoplatnosť.

#### Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Dňa 06.04.2022 bolo doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv IČO:31820174. Námietky č.1, 3, 7 sa čiastočne sa akceptujú, námietka č. 2 a č. 5 sa akceptuje, námietky č.4, 6 sa zamietajú.

**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, pričom o predĺžení musí byť aj právoplatne rozhodnuté.

## Odôvodnenie

Stavebník v zastúpení podal dňa 23.09.2021 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **SO 02.2 Komunikácie a spevnené plochy – I.etapa** (v rozsahu verejných účelových komunikácií a chodníkov – bez statickej dopravy), ul. Viničnianska cesta, (parc. č. parc. č. 5206/25, /30, /31, /40, /51, /52 KN C, kat. úz. Pezinok KN C, kat. úz. Pezinok) ako súčasť stavby **Business park P1**, ul. Viničnianska cesta, Pezinok.

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, Mesto Pezinok, stavebný úrad dňa 29.11.2021 rozhodnutím č. 5/77-prer. /4418-48190/2021 konanie prerušilo a vyzvalo stavebníka v zastúpení na jej doplnenie. Posledné doplnenie bolo dňa 27.01.2022.

Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad, preskúmalo predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady o vlastníctve a inom vzťahu k pozemkom, stanoviská dotknutých orgánov, zisťovalo vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susednej stavby, následne preskúmalo a posúdilo, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Mesto Pezinok oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 01.04.2022 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustilo od miestneho zisťovania.

Dňa 06.05.2022 bola na stavebný úrad doručená žiadosť o zmenu stavebníka:

- pôvodný stavebník: General Development s.r.o., Sládkovičova 7, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, IČO:35940913
- navrhovaný stavebník: General Development s.r.o., Sládkovičova 7, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, IČO:35940913 a S.R.M. BUILDING s.r.o., Štefanovičová 12, 81104 Bratislava, IČO: 35 790 725.

Podkladom je dohoda, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 36462/B, na základe ktorej budú investormi a stavebníkmi spoločne, a to každý v podiele 1/2. Stavebný úrad žiadosti vyhovel.

Predloženú žiadosť preverovali z hľadísk uvedených v §62 a §63 stavebného zákona, prerokovali ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistilo, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

#### Námietky účastníkov konania:

Dňa 06.04.2022 bolo doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv IČO 31820174 (pozn. námietky boli očíslované stavebným úradom kvôli prehľadnosti):

1. *Žiadame, aby v stavebnom rozhodnutí (v odôvodnení) bolo uvedené akým presne spôsobom stavebný úrad zabezpečil overenie verejných záujmov životného prostredia, ktoré bol v zmysle §62 ods.1 písm.b) Stavebného zákona povinný preskúmať a to uvedením konkrétnych spôsobov a to v súlade s §47 ods.3 Správneho poriadku tak, že uvedie vecné a právne posúdenie verejných záujmov*



ochrany životného prostredia v zmysle hmotno-právnych predpisov podľa osobitných zákonov chrániacich jednotlivé zložky životného prostredia. Vzhľadom na skutočnosť, že podľa §126 Stavebného zákona pri tom vychádza zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, je potrebné, aby stavebný úrad zabezpečil, že toto zdôvodnenie budú obsahovať tieto záväzné stanoviská dotknutých orgánov.

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad vychádza z projektovej dokumentácie vyhotovenej "oprávnenou osobou" – projektantom, z vyjadrení, stanovísk a záväzných stanovísk dotknutých orgánov: Okresný úrad Pezinok- Odbor starostlivosti o životné prostredie a Pozemkový a lesný odbor. Ich vyjadrenia stanoviská a záväzné stanoviská sú citované v bode č. 10. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí tohto rozhodnutia.

Projektant preukázal ochranu verejných záujmov životného prostredia v projektovej dokumentácii- v časti 5.Charakteristika a popis technického riešenia cesty. Projektová dokumentácia bola sprístupnená k nahliadnutiu o čom boli účastníci upovedomení Oznamením č. 5/77-ozn.SP/1640-48190/2022 zo dňa 01.04.2022. Účastník podávajúci námietku o nahliadnutie do spisu záujem neprejavil.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Čiastočne sa akceptuje.

2. Súčasne žiadame, aby bolo osobitne preukázané akým presne konkrétnym spôsobom stavebník splnil záväzné podmienky rozhodnutia EIA a akým spôsobom bol tento súlad v stavebnom konaní overený (vid'§140c ods.2 Stavebného zákona a §38 zákona EIA). V rámci konania má úrad podľa §38 ods.2 zákona EIA č.24/2006 Z.z. povinnosť: „vo vzťahu k povoľovaniu navrhovanej činnosti bezodkladne zverejni na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle

a)žiadosť o začatie povoľovacieho konania, (absentuje)

b)miesto, kde je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti, (nesplnené, myslí sa tým rozhodnutie EIA)

c)podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v povolení, (nesplnené, myslí sa tým podmienky z rozhodnutie EIA)

d)hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, a ak je to možné, kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie, (nesplnené, ďalšie legitímne opatrenia mimo podmienok rozhodnutia EIA)

e)informáciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a (absentuje)

f)dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia, (absentuje, myslí sa tým rozhodnutie EIA)

Žiadame úrad, aby nám oznámil internetovú adresu alebo odkaz na webovú stránku, kde sú vyššie uvedené zákonom vyžadované informácie zverejnené, nakoľko tieto informácie neboli súčasťou ani upovedomenia o začatí konania ani výzvy na vyjadrenie.

Stanovisko stavebného úradu: Splnenie záväzných podmienok rozhodnutia bol preukázaný postupom uvedeným v §140c ods. 2 Stavebného zákona Osobitné ustanovenia k územnému konaniu, stavebnému konaniu a kolaudačnému konaniu a náležitostiam rozhodnutí vydaným v týchto konaniach: „Ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.“

Kópie návrhu na stavebné povolenie stavby spolu s informáciou, kde je prístupné rozhodnutie v zisťovacom konaní sú zverejnené na úradnej tabuli Mesta Pezinok, na úradnej tabuli stavebného úradu Mesta Pezinok a na webovom sídle Mesta Pezinok [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk) v sekcii Samospráva-Úradná tabuľa.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

3. Rozhodnutie EIA okresného úradu Pezinok č. OU-PK-OSZP-2018/006002 (<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/business-park-pl-pezinok>) obsahuje nasledovné podmienky, ktoré sú v zmysle §40 ods.1 správneho poriadku záväznými podmienkami:

Rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej trasovanie.



Rešpektovať ochranné pásma prislúchajúcich ciest v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Rešpektovať vyjadrenie správcov dotknutých komunikácií; požiadavky správcov komunikácií zohľadniť a rešpektovať v plnom rozsahu.<sup>2</sup>

Budovanie parkovacích miest a komunikácií je potrebné navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.

Z pohľadu leteckej dopravy predmetný zámer prekonzultovať a o záväznú stanovisko požiadať Dopravný úrad a jeho stanovisko rešpektovať v plnom rozsahu.

Areál je situovaný na pobrežných pozemkoch vodohospodársky významného vodného toku Viničiansky kanál, ktorého pobrežné pozemky siahajú do vzdialenosti 10 m od brehovej čiary toku. Rešpektovať pobrežné pozemky za dodržania podmienok správcu toku (SVP, š.p., Správa vnútorných vôd Šamorín). Odlučovače ropných látok musia byť osadené na dažďovej kanalizácii tak, aby do nádrží boli zaústené už predčistené vody zbavené ropných látok.

Po uvedení predmetnej stavby do prevádzky je žiadateľ povinný zosúladiť svoju činnosť s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve, požiadať tunajší úrad o udelenie súhlasov v súlade s ust. § 97 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Pezinok v ustanoveniach týkajúcich sa odpadového hospodárstva.

Povinnosť postupovať v ďalšom konaní podľa zákona o ovzduší, vyhlášky a nadväzujúcich predpisov týkajúcich sa ochrany ovzdušia. Ak budú v areáli navrhnuté ďalšie zdroje znečisťovania ovzdušia podľa prílohy č.1 vyhlášky, je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany ovzdušia o vydanie súhlasu podľa §17 zákona o ovzduší. Žiadosť o vydanie súhlasu musí obsahovať náležitosti podľa §17, ods.2 zákona o ovzduší. Zároveň je potrebné zabezpečiť všetky dostupné opatrenia na zníženie emisií do ovzdušia počas realizácie stavby i počas prevádzky.

Pri umiestňovaní stavebných objektov dodržať ochranné pásmo cesty II. Triedy 11/503, ktoré je 25 m od osi vozovky (v súčasnosti je návrh stavby Business parku PI umiestnený mimo zastavané územie obce).

Na pripojenie účelovej vnútro-areálovej komunikácie na cestu 11/503 je potrebné povolenie Okresného úradu Pezinok, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií- vydanie záväzného stanoviska v rámci územného konania v zmysle § 3b ods. 1 a 3 cestného zákona.

Stavebným úradom pre vydanie stavebného povolenia na stavebný objekt SO 02.1 - Napojenie komunikácie na cestu II. triedy č. 503, bude Okresného úradu Pezinok, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako špeciálny stavebný úrad.

Podľa §17 ods. 1 zákona na nepoľnohospodárske účely možno použiť poľnohospodársku pôdu len na základe rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy. V danom prípade vo veci odňatia poľnohospodárskej pôdy príslušným správnym orgánom je Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, ktorý koná podľa §17 ods. 1 a 6 zákona na základe žiadosti právnickej alebo fyzickej osoby o vydanie rozhodnutia o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy.

Zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti uvedené v bode 10 tohto rozhodnutia, opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v dokumentácii stavby pre územné a stavebné konanie a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov.

Dotknutá verejnosť uvedená v § 24 zákona o posudzovaní disponuje právami definovanými v § 24 ods. 2 tohto zákona.

Žiadame, aby už súčasťou oznámenia o stavebnom konaní zverejneného na webe podľa §38 ods.2 zákona EIA boli uvedené opatrenia, ktorými sa tieto podmienky plnia; v rozhodnutí žiadame vyhodnotiť splnenie každej podmienky osobitne jej vecným vyhodnotením. Vyhodnotenie formalistickým odkazom na záväznú stanovisko považujeme za nedostatočné.

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad v zmysle §140c ods. 2 Stavebného zákona zaslal Okresnému úradu Pezinok elektronicky návrh na začatie stavebného konania, ktorý obsahoval písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, projektovú dokumentáciu, spoločne s oznámením o začatí stavebného konania alebo konania. Písomné vyhotovenie zabezpečil stavebník.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Čiastočne sa akceptuje.

4. Osobitne nás vo vydanom stavebnom povolení zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry podľa §2 písm.(h až písm. (j) zákona OPK č.543/2002 Z.z., ktoré bol projektant podľa §3 zákona OPK povinný zapracovať do projektu.

V prípade ak projekt uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedené ako záväzná podmienka stavebného povolenia (§66 ods.3 písm.b Stavebného zákona). Taktiež nás osobitne zaujíma splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa §5 až §11 Vodného zákona a Rámcovej smernice EÚ o vode , ktoré sa preukazujú najmä rozhodnutím podľa



§16a Vodného zákona. *Neposlednou osobitnou náležitosťou, ktorá nás zaujíma je obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia.*

Stanovisko stavebného úradu: Predmetom stavebného povolenie je objekt SO 02.2 Komunikácie a spevnené plochy – I.etapa (v rozsahu verejných účelových komunikácií a chodníkov – bez statickej dopravy) ako súčasť stavby Business park P1, na ktorú bolo vydané úzmené rozhodnutie pod č. 5/73-ÚR/398-335370/2018-20 dňa 23.09.2020, právoplatné dňa 02.11.2020, ktorého súčasťou je objekt SO 06 Sadové úpravy- ochranná zeleň biokoridoru a sadové úpravy verejných plôch.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietá sa.

5. *V tejto súvislosti poukazujeme na povinnosť projektanta podľa §6 ods.2 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch, podľa ktorého má povinnosť napomáhať realizácii ústavného práva verejnosti na priaznivé životné prostredie, preto žiadame aby sa explicitne v rozhodnutí uviedlo akým konkrétnym spôsobom projekt reflektuje oprávnené záujmy verejnosti na životnom prostredí vyplývajúce z rozhodnutia EIA ako aj ďalších legitímnych environmentálnych záujmov verejnosti riešených v tomto konaní.*

Stanovisko stavebného úradu: Splnenie záväzných podmienok rozhodnutia bol preukázaný postupom uvedeným v §140c ods. 2 Stavebného zákona Osobitné ustanovenia k územnému konaniu, stavebnému konaniu a kolaudačnému konaniu a náležitostiam rozhodnutí vydaným v týchto konaniach: „Ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.“ Záväzné stanovisko Okresného úradu ako príslušného orgánu na posúdenie zapracovania pripomienok č. OU-PK-OSZP-2022/004068-003 zo dňa 10.05.2022 je citované v bode 11. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Akceptuje sa.

6. *Ďalej požadujeme: Parkovacie státiá a spevnené vodorovné plochy realizovať z drenážnej dlažby, ktoré zabezpečia minimálne 80% podiel priesakovej plochy preukázateľne zadržania minimálne 8 l vody/m<sup>2</sup> po dobu prvých 15 min. dažďa a znížia tepelné napätie v danom území ([www.samosprawdomov.org/files/retencna\\_dlazba.pdf](http://www.samosprawdomov.org/files/retencna_dlazba.pdf)). Na všetkých parkovacích plochách na teréne realizovať výsadbu vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státiá. Parkovacie státiá samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z ocelových laniek.*

Stanovisko stavebného úradu: Statická doprava nie je predmetom tohto konania.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietá sa.

7. *Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme.*

Stanovisko stavebného úradu: V stavebnom konaní platí koncentračná zásada. Združeniu domových samospráv- ako účastníkovi konania bolo zaslané Oznámenie o začatí konania č. 5/77-ozn.SP/1640-48190/2022 zo dňa 01.04.2022, kde bol účastník informovaný: „Účastníci konania, môžu uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote sú povinné oznámiť svoje stanovisko dotknuté orgány a obec v mieste stavby. Ak neoznámia v určenej lehote svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou súhlasia. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny alebo územného projektu zóny, sa neprihliada. Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť na Meste Pezinok - stavebný úrad v úradných hodinách stavebného úradu.“ Účastník podávajúci námietku o nahliadnutie do spisu záujem neprejavil.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Čiastočne sa akceptuje.



Stavebník preukázal iné právo k pozemku a stavbe na základe §139 ods. 1 písm, a) stavebného zákona – užívanie na základe listu vlastníctva a nájomnej zmluvy.

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: OÚ Pezinok-odbor starostlivosti o ŽP, pozemkový a lesný odbor, OR HaZZ v Pezinku, BVS, a.s., Západoslovenská distribučná, a.s., SPP distribúcia, a.s., Slovak Telekom, a.s., Orange Slovensko a.s., Slovenský zväz telesne postihnutých. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/73-ÚR/398-335370/2018-20 dňa 23.09.2020, právoplatné dňa 02.11.2020. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím.

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie stavby.

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

Správny poplatok vo výške 400,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov prevodom na účet Mesta Pezinok.

## Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia prostredníctvom Mesta Pezinok.

Podľa §140c stavebného zákona proti stavebnému povoleniu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, je možné podať odvolanie na Mesto Pezinok v lehote 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po využití všetkých opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.



*Ing. arch. Igor Hianik*  
primátor mesta

**Zverejnenie rozhodnutia v zmysle § 140c ods. 8 a 9 stavebného zákona**

Zverejnené od: *23. 9. 2022*

Zverejnené do:

Pečiatka, podpis:



Pečiatka, podpis:

Príloha pre stavebníka: dokumentácia overená v stavebnom konaní

**Doručí sa:**

**Verejnou vyhláškou:**

1. stavebník v zastúpení: Mgr. Tomáš Spáčil, Legionárska 4404/6, 811 07 Bratislava-Staré Mesto
2. vlastník pozemku: S.R.M. BUILDING s.r.o., Štefanovičová 12, 81104 Bratislava, IČO: 35 790 725,
3. GEFAMIN s.r.o., Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava, IČO: 35 955 856,



4. projektant: Beeli s.r.o., Bijná 329, 956 01 Bojná, IČO: 46 646 515,
5. sused: KARL - HEINZ DIETRICH INTERNATIONAL s.r.o., Bajkalská 4, 821 08 Bratislava, IČO: 35 743 352,
6. Dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv, P.O. BOX 218, 850 00 Bratislava,

**dotknuté orgány:**

7. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov
8. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
9. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, IČO:35850370
10. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek OPaK, OH, Pozemkový a lesný odbor, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
11. OÚ Pezinok - OSŽP - EIA, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
12. OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
13. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
14. Únia nevidiacich a slobozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava IČO: 00683876

**Na vedomie:**

15. stavebník: General Development s.r.o., Sládkovičova 7, 814 99 Bratislava-Staré Mesto, IČO:35940913  
S.R.M. BUILDING s.r.o., Štefanovičová 12, 81104 Bratislava, IČO: 35 790 725,
16. stavebník v zastúpení: Mgr. Tomáš Spáčil, Legionárska 4404/6, 811 07 Bratislava-Staré Mesto (zasilať elektronicky),

Vybavuje: Ing. arch. Lenka Cipková, tel. č. 033/6901 707, lenka.cipkova@msupezinok.sk