Obec Rohožník
Obecný úrad Rohožník
Školské nám. 406/1, 906 38 Rohožník

č.j. SOÚ-R/24/190/58/MA Rohožník 15. 08. 2025

R O Z H O D N U T I E

Obec Rohožník, ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v *zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov,(ďalej len stavebný zákon) v súvislosti s nadobudnutím účinnosti § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky"*, podľa *§ 88ods.1 písm. b)* a *§ 88a) stavebného zákona,* podľa *§ 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,* podľa *§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní* v znení neskorších predpisov (správny poriadok)

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavbu: „**Rodinný dom AM" a prípojky IS**
stavebníkovi: **Alžbeta Kaňková,** bytom **Hlavná 485/5, Rohožník**
miesto stavby: na pozemku registra CKN par. č.: **342/1; 342/2 a 343/1** v kat. úz. **Rohožník**
reg. „C"- KN pozemok v zastavanom území obce,
popis stavby: predmetom dodatočného povolenia je samostatne stojaci rodinný dom
účel stavby: rodinný dom podľa § 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona, určený na bývanie
štádium rozostavanosti: zrealizované základy.

Tunajší úrad nestanovuje podmienky pre jej umiestnenie, stanovuje pre dokončenie stavby

Popis stavby:
Rodinný dom AM(ďalej len stavba) na pozemku par. č. 342/2 a 342/1 v k. ú. Rohožník nasledovne: 3,470m m od hranice s pozemkom par. č. 341/2; 16,190m od hranice s pozemkom par. č. 342/12 (reg. „E"); 29,360m od hranice pozemkom par. č. 341/1 a 21,430m od hranice s pozemkom par. č. 346/1 v k.ú. Rohožník. Max. rozmer stavby 21,300 x 15,500m. Stavebník zrealizoval základy ako základové pásy z betónu a ocele. Na ne boli uložené rady DT tvárnic.

Pre dokončenie stavby sa určujú tieto podmienky:
Stavba sa bude **dokončovať podľa projektovej dokumentácie,** ktorú vypracoval 04/2022 Ing. Michal Janočko, Creative PROJEKTING, Záhorácka 54, Malacky, ktorý podľa § 46 zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie a podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá za jeho realizovateľnosť**.** Bude sa dokončovať nasledovne:

- Zrealizujú sa obvodové steny z keramických tvaroviek, stropná konštrukcia betónová filigránová s bet. Zálievkou. Strecha plochá so sklonom strešných rovín 2%. Strešná krytina PVC fólia fatrafol.
- Okenné a dverné konštrukcie plastové rámy s izolačným trojsklom;
- Komín z krbu ako komínový systém Schiedel Absolut;
- Zrealizujú sa vnútorné rozvody elektriny, vody, kanalizácie a vykurovania.
- Zhotovia sa priečky, vnútorné omiektky, podlahy
- Na stavbe sa zrealizuje kontaktný zatepľovací systém s fasádnou omietkou.
- Realizáciou vznikne dispozičné členenie:

Prízemie: závetrie, zádverie, technická miestnosť, WC, garáž, jedáleň, chodba, izba, pracovňa, kúpeľňa, izba, kuchyňa, obývacia izba, izba, šatník, kúpeľňa a terasa.
Stavba bude nepodpivničená, prízemná.

Napojenie objektu na inžinierske siete je riešené pomocou nových prípojok na pozemku par. č.: 343/1; 342/2 a 342/1, ktoré sa napoja na existujúce verejné siete vedené v zemi na Ulici pri Mlyne na pozemku par. č. 345/5 v k.ú. Rohožník.

- splaškové odpadové vody z RD budú odvedené kanalizačnou prípojkou cez revíznu šachtu do verejnej kanalizácie, ktorá je umiestnená v prístupovej komunikácii, kanalizácia bude prevedená z kanalizačných PVC rúr hrdlových DN150
- objekt bude zásobovaný pitnou vodou z verejného vodovou vodovodnej prípojky vyhotovenej rúrami rPE DN32 o dĺžke 3,00m do VŠ. Z nej domová časť prípojky rúrami rPE DN32 do RD
- novostavba rodinného domu bude napojená novou NN prípojkou, káblom v zemi z jestvujúceho stĺpa vzdušného vedenia o dĺžke 10,50m do RE. Z RE domová časť do rozvádzača RD.

Vykurovanie - tepelné čerpadlo vzduch - voda.
Vstup a vjazd na pozemok: prístup bude z nového vjazdu z miestnej komunikácie na ulici pri Mlyne.
Na pozemku investora budú zabezpečené tri parkovacie miesta.
Základné údaje o stavbe:

- úžitková plocha: 235,63 m^2
- podlahová plocha: 202,16 m^2
- zastavaná plocha: 278,90 m^2
- obostavaný priestor: 387 m^3
- výška strechy: 3,910m (od $\pm$0,000= +0,200 nad UT).

Účel stavby: rodinný dom na trvalé bývanie.
Objekt bude mať výhradne obytnú funkciu a slúžiť ako jedna bytová jednotka.

Iné podmienky:

- pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržiavané všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy, ďalej predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a technických zariadení, ochrany zdravia osôb na stavenisku, hygienické a požiarne predpisy.
- v stavebných prácach na stavbe je možné pokračovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto stavebného povolenia.
- stavebník je povinný zabezpečiť stavbu a stavenisko v zmysle § 43i stavebného zákona, v zmysle § 13 vyhl. 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 orientácie a v zmysle vyhl. č. 374/1990 Z. z. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.
- **stavenisko musí byť:** zabezpečené pred vstupom cudzích osôb (staveništné oplotenie)
- skladovať stavebný materiál je možné len na pozemku stavebníka, na ostatných pozemkoch len so súhlasom ich vlastníka.
- v prípade znehodnotenia cudzích nehnuteľnosti vplyvom stavebnej činnosti, je stavebník povinný odstrániť poškodenie na vlastné náklady
- stavba bude dokončená najneskôr do 48 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Stavba sa bude uskutočňovať dodávateľsky. **Dodávateľ zodpovedá za riadne vedenie stavby oprávnenou osobou podľa § 44 ods. 1 a 46a stavebného zákona.**
- Užívať stavbu po dokončení je možné až po vydaní kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať tunajší stavebný úrad.
- **Užívať stavbu po dokončení je možné až po vydaní kolaudačného rozhodnutia**, o ktoré musí stavebník požiadať tunajší stavebný úrad.

Požiadavky vyplývajúce z chránených území alebo ochranných pásiem:

Na pozemku platí prvý stupeň ochrany prírody.

Okresný úrad Malacky, OSZP, ŠOPaK záväzné stanovisko č. OU-MA-OSZP-2024/015571-002 zo dňa 09.04.2024:

- Na území platí podľa zákona prvý stupeň územnej ochrany- všeobecná ochrana.
- Podľa § 47 ods. 1 zákona je zakázané ničiť a poškodzovať dreviny. Ak sa pri realizácii stavby bude vyžadovať výrub drevín, upozorňujeme Vás, že na výrub drevín je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona.
- Z hľadiska ochrany prírody a krajiny nemá Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné ďalšie pripomienky k predmetnej stavbe.

Podmienky vyplývajúce so stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a účastníkov konania:

Obec Rohožník záväzné stanovisko *podľa § 24 ods. 2 zák. č. 200/2022 Z. z. zákon o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov* pod č. 24/190/58/ZS zo dňa 26.11.2024: dodržať podmienky záväzného stanoviska.

Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor stanovisko pod č. OU-MA-PLO-2024/014875-002 zo dňa 26.03.2024:

- užívať predmetný pozemok tak, aby bol zabezpečený prístup na okolité PP za účelom ich obhospodarovania.
- Zabezpečiť základnú starostlivosť o odňatú poľnohospodársku pôdu až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov.
- Na predmetných pozemkoch urobiť skrývku ornice do hĺbky min. 25 cm zo zastavanej hospodárne a účelne využiť.
- Po ukončení výstavby predložiť na Správu katastra Malacky, Záhorácka 2942/116, Malacky geometrický plán vyhotovený ku kolaudácii stavby na usporiadanie druhu pozemku v katastri nehnuteľností.
- V prípade, že pri realizácii stavby nebudú dodržané ustanovenia zákona č. 57/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z. z. ako i opatrenia uložené v tomto stanovisku, bude sa to považovať za porušenie zákona o ochrane PP.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava záväzné stanovisko č. S-PUSR-006380/2024 zo dňa 18.03.2024: KPÚ súhlasí s umiestnením a realizáciou predmetnej stavby, ktoré sa nenachádzajú na pamiatkovom území a nedotýkajú sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, s podmienkami:

- Stavebník oznámi písomne 10 kalendárnych dní vopred KPÚ BA začiatok zemných prác.
- V prípade nepredvídaného archeologického nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác v zmysle § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

Západoslovenská distribučná a.s. stanovisko zo dňa 30.03.2024:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre stavbu: Rodinný dom AM (ďalej len „Stavba"), na pozemku registra C, s parcelným číslom 342/1; 342/2; 343/1, v katastrálnom území Rohožník, podľa projektovej dokumentácie stavby: Rodinný dom AM, vypracovanej 06/2022, (ďalej len „Projektová dokumentácia"), za týchto podmienok:

• Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a s po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122404082, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a s a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a s, ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch;

• Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;

• Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení§ 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.,

• V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s, nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie týchto zariadení a to prostredníctvom vyplnenej objednávky, ktorú s povinnou prílohou zašle na odberatel@zsdis sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a s, P O BOX 292, 81 O 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a s) Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej na www.zsdis sk;

• Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa§ 43 Zákona o energetike č.251/2012 Z z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb

vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení;
• Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou;
• V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred
plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a s, P O BOX 292,810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a s)
Toto stanovisko a podmienky v ňom uvedené sú platné 12 mesiacov od jeho vydania alebo do zániku Zmluvy, podľa toho, ktorá zo situácií nastane skôr.
SPP-distribúcia a.s. vyjadrenie č. TD/NS/0426/2024/Šč zo dňa 2.07.2024:
SÚHLASÍ s realizáciou vyššie uvedenej stavby za dodržania nasledujúcich podmienok:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o predné vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP – distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP – D (www.spp-distribucia.sk)
- V záujme predchádzaniu poškodenia plynárenského zariadenia, ohrozenia jeho prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva bezplatne vytyčovanie plynárenských zariadení do vzdialenosti 100 m bezplatne.
- Stavebník 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.
- Stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činnosti v OP PZ.
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v OP PZ prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D najneskôr 3 pracovné dni pred začatím plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže 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 sankciu vo výške 300,- € až 150 000,- €.
- 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 vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú síranu 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 vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska,
- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od 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,
- vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Zurbola Ondrej, email:ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypú plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,

- stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na 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 všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
- stavebník je povinný pri realizácií 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 906 01,702 12,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby.

OSOBITNÉ PODMIENKY:

Treba hlavne dbať na križovanie a súbeh s DP- OP a BP

Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s. vyjadrenie č. 4424/2022/TL zo dňa 18.05.2022:

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, 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. Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

V pásme ochrany (1,5m od vonkajšieho okraja potrubia) na obidve strany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy.

K stavbe: „Rodinný dom AM" nemáme námietky, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.

Technické nesenie, návrh a realizácia vodovodnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s." (ďalej len „technické podmienky").

V zmysle „technických podmienok" je potrebné navrhnúť a realizovať vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.

Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s." sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

Vlastník vodovodnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou prípojkou. Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi. Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

A. Zásobovanie vodou

S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetnej nehnuteľnosti vodou cez novú vodovodnú prípojku súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

a/ Vodovodná prípojka

1. Pripojenie na verejný vodovod je možné len vtedy, ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená iná vodovodná prípojka.
2. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomerom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
3. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
4. BVS si vyhradzuje právo na kontrolu realizácie prípojky bezprostredne pred jej zasypaním v celedj jej dĺžke.
5. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
6. Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.

b/ Vodomerná šachta

1. Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej bude umiestnené meradlo - vodomer. Vodomer je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
2. Vodomerná šachta umiestnená na parcele č. 342/1 musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS, t. j. vybudovaná a dokončená ešte pred montážou vodomeru.
3. Vodomernú šachtu žiadame umiestniť na trase vodovodnej prípojky bez smerových lomov a dlhšou stranou v smere prípojky na verejný vodovod.
4. Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
5. Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomerov, výmenou vodomerov, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
6. Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

c/ Realizácia vodovodnej prípojky a montáž meradla

Náklady na realizáciu, montáž vodovodnej prípojky, vodomernej šachty a montáž fakturačného vodomeru, ako aj údržbu vodomernej šachty znáša vlastník prípojky.

V prípade splnenia podmienok uvedených vyššie je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o kontrolu technickej pripravenosti na realizáciu vodovodnej prípojky a montáž vodomeru.

Tlačivo: Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejný vod, nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách.

Pre úspešné zrealizovanie vodovodnej prípojky je nevyhnutné splnenie všetkých „technických podmienok": vykopaná jama na vodovodnom potrubí tak, aby bolo možné uskutočniť napojenie na verejný vodovod za dodržania všetkých bezpečnostných pravidiel, vykopaná ryha od jamy po vodomernú šachtu a osadená vodomerná šachta príslušných rozmerov. Pri výkopoch pre napojenie prípojky na verejný vodovod miesto výkopu do pôvodného stavu uvádza zákazník, resp. žiadateľ. Zároveň znáša náklady na všetky zemné práce.

B. Odvádzanie odpadových vôd

Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený systém, odvedenie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým podmienkam. Naša spoločnosť si vyhradzuje právo kontroly spôsobu odvádzania týchto vôd. Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.

S navrhovaným technickým riešením odvádzania odpadových splaškových vôd z predmetnej nehnuteľnosti cez novú kanalizačnú prípojku súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

a/ Kanalizačná prípojka

1. Detail a spôsob napojenia novej gravitačnej kanalizačnej prípojky DN 150 PVC na verejnú kanalizáciu DN 300 ZBET je potrebné prekonzultovať" pred začatím akýchkoľvek prác s obvodný majstrom Divízie odvádzania odpadových vôd BVS /kontakt: M. Holič 0911 780 431/ a pripojenie na verejnú kanalizáciu požadujeme realizovať" za jeho prítomnosti.
2. Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byt' revízna šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./
3.Na kanalizačnej prípojke doporučujeme osadit' spätnú klapku.
4. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
5. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byt' v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
b) Realizácia kanalizačnej prípojky
V prípade splnenia podmienok uvedených vo vyjadrení vyššie a pred pripojením nehnutenosti na verejnú kanalizáciu v danej lokalite je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu.
Tlačivo: Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách.
Pre úspešné zrealizovanie kanalizačnej prípojky je nevyhnutné splnenie všetkých „technických podmienok".
Zákazník, resp. žiadateľ o pripojenie na verejnú kanalizáciu znáša náklady na všetky zemné práce.
S odvádzaním vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ vsakom na pozemku nemáme námietky.
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 (vodné + stočné) uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností. Vyjadrenie BVS je platné dva roky. Po strate platnosti vyjadrenia podľa predchádzajúcej vety je žiadateľ povinný požiadať o nové vyjadrenie.
Železnice SR, generálne riaditeľstvo, odbor expertízy záväzné vyjadrenie č. 37159/2025/O230-5 zo dňa 09.06.2025: Na GR ŽSR Odbor expertízy bola doručená vaša žiadosť o vyjadrenie k uvedenej stavbe, umiestnenej a zrealizovanej na pozemkoch p.č. 342/1, 342/2, 343/1 v k.ú. Rohožnik, mimo pozemkov v správe ŽSR (stanovisko OSM Trnava č. 15292/2025/5M/55fT-2 zo dňa 23.01.2025T.- Stavba zasahuje do ochranného pásma dráhy /OPD/ železničnej trate Zohor - Plavecký Mikuláš, v žkm 23,150 - 23,220 vpravo od trate v smere jej staničenia, v min vzdialenosti 8 m (hranica pozemku) a 25 m (RD) od osi koľaje. Upozorňujeme, že v blízkosti záujmového územia sa nachádzajú podzemné vedenia 25R v správe 5ekcie OZT.
Odbor expertízy GR ŽSR, zastupujúci ŽSR pri konaniach vedených stavebnými úradmi, týkajúcich sa stavieb cudzích investorov v OPD, na základe ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach, v znení neskorších predpisov, vydáva k predkladanej stavbe: „Rodinný dom AM", pre investora: Alžbeta Kaňková, nasledovné záväzné vyjadrenie:
Z hradiska územných a rozvojových záujmov ŽSR k už zrealizovanej stavbe nemáme námietky, za dodržania nasledovných podmienok :
1/ Rešpektovať požiadavky uvedené vo vyjadrení ŽSR OR Trnava č. 03030/2025/OR TT/SŽTS-4 zo dňa 22.05.2025,
2/ Pri realizácii akýchkoľvek prác v OPD je pohyb pracovníkov stavebníka v koľajach bez súhlasu ŽSR zakázaný,
3/ Počas prác v OPD nepoužívať osvetlenie, ktoré by oslňovalo personál vlaku a nezriaďovať svetelné zdroje a farebné plochy zameniteľné s návestnými znakmi,
4/Zabezpečiť, aby stavbou neboli dotknuté záujmy správcov železničných zariadení. Akékoľvek opravy trate a zariadení v správe ŽSR, preukázateľne spôsobené stavebníkom, budú vykonané na náklady stavebníka,

5/ Upozorňujeme, že miesto stavby sa nachádza v blízkosti dráhy a môže byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená, že súčasťou stavby musia byť vykonané opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hradiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 *Z.* z.,
6/ Stavebník si je vedomý skutočnosti, že stavba sa nachádza v OPD, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia spôsobené bežnou železničnou prevádzkou na okolité územie. Stavba musí odolávať nepriaznivým vplyvom železničnej dopravy počas celej doby jej životnosti. Jej vlastníci/užívatelia si nebudú môcť v budúcnosti voči prevádzkovateľovi železničnej dopravy/trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na eliminácie nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky a kompenzácie súvisiace s údržbou železničnej trate,
7/ Dodržať ustanovenia zákona č.513/2009 Z. z. o dráhach, v znení neskorších predpisov a zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli uplatnené v stanovenej lehote námietky účastníkov konania.
Toto rozhodnutie je v súlade s § 70 Stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Odôvodnenie

Dňa 04.06.2024 stavebný úrad obce Rohožník začal začatie konania podľa *§ 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona o odstránení, resp. o dodatočnom povolení stavby:* „ Rodinný dom AM“ a prípojky IS“, ktorá sa realizovala na pozemku par. č.: 342/1; 342/2 a 343/1 v k. ú. Rohožník pozemok v zastavanom území obce a vyzval stavebníka na predloženie žiadosti na dodatočné povolenie stavby a preukázal, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami.
Dňa 12.10.2024 podal IRG Realitné centrum s.r.o., Záhorácka 2909/100, Malacky, v zastúpení stavebníka: Alžbeta Kaňková, bytom Hlavná 485/5, Rohožník. Podanie doplnil dňa 16.12.2024, 02.06.2025 a súhrnné stanovisko ŽSR dňa 17.06.2025.
Stavba sa začala realizovať v lokalite určenej na výstavby rodinných domov, lokalita 2/15 Pri stanici. Stavebník predložil záväzné stanovisko obce podľa *§ 24 ods. 2 zák. č. 200/2022 Z. z. zákon o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov,* ktorým preukázal, že stavba je v súlade s územným plánom obce Rohožník.
Stavebník doložil: splnomocnenie a PD. Pozemok par. č. 342/1 je podľa výpisu z LV č. 3317 o výmere 1450m^2 evidovaný ako záhrada vo vlastníctve stavebníka v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemok par. č.: 342/2 a 343/1 je podľa výpisu z LV č. 380 o výmere 1500m^2 evidovaný ako záhrada a o výmere 1554m^2 evidovaný ako zastavaná plocha vo vlastníctve: stavebníka v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pred stavebným pozemkom sa nachádzajú rozvody IS: elektrické NN rozvody, verejný vodovod, STL plynovod a verejná kanalizácia. Stavebník pripojí stavbu prípojkami na IS a to: vodovodu prípojkou, kanalizačnou prípojkou a NN prípojkou. Vykurovaná bude prostredníctvom tepelného čerpadla. Stavba bude prístupná z miestnej komunikácie na pozemku par. č. 334/5 – Ulica pri Mlyne.
Stavebník ďalej predložil:

- PD vypracovanú Ing. Michalom Janočkom;
- splnomocnenie
- Záväzné stanovisko obce;
- Stanovisko obce (k vjazdu);
- Záväzné stanovisko OÚ Malacky, OSOŽP oddelenie OPaK;
- Stanovisko OÚ Malacky PaLO;
- Záväzné stanovisko KPÚ;
- Stanovisko ZD a.s;
- Vyjadrenie BVS a.s.
- Vyjadrenie SPP-distribúcia a.s.
- Vyjadrenie ST a.s.
- Stanovisko MO SR;
- Vyjadrenie Orange a.s.;
- Stanovisko SEPS a.s.

Listom č. SOÚ-R/24/190/58/MA zo dňa 30.06.2025 oznámil tunajší stavebný úrad známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení stavby a stanovil termín dokedy môžu podať námietky. Všetky pripomienky dotknutých orgánov a organizácií, ktoré boli vznesené v stavebnom konaní, stavebný úrad zohľadnil v podmienkach tohto rozhodnutia. V stanovenej lehote neboli podané námietky účastníkmi konania.

Stavebný úrad v konaní zistil, dodatočné povolenie stavby nie je podľa *§88 a) ods. 3) stavebného zákona* v rozpore s verejnými záujmami a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku. Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Zz. o správnych poplatkoch bol zaplatený pri podaní žiadosti.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zmysle § 53 a 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomným podaním na tunajšom stavebnom úrade (podateľňa Obecného úradu Rohožník, Školské námestie 406/1, Rohožník). Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

Mgr. Peter Švaral
starosta obce

Pre vlastníka pozemku reg. „C" par. č.337; 339/3 doručovanie verejnou vyhláškou podľa § 26 ods.1 o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov zákona č. 71/1976 Zb. Za deň doručenia tohto oznámenia sa považuje 15. deň vyvesenia a zverejnenia oznámenia (§ 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov na úradnej tabuli obce Rohožník a internetovej stránke obce Rohožník).

Oznámenie bolo vyvesené dňa 20.8.2025. na www.rohoznik.sk

Oznámenie bolo zvesené dňa ..... na .....

Doručí sa:
Stavebník:

1. Alžbeta Kaňková, Hlavná 485/5, Rohožník **v zastúpení IRG Realitné Centrum s.r.o., Záhorácka 2909, Malacky**

Účastník konania:

2. Oľga Poláková, Pri Mlyne 239/30, Rohožník,
3. Patrik Šťastný, 908 75, Studienka, č. 270
4. Patrik Polák, Pri Mlyne 239/30, Rohožník
5. Veronika Poláková, Pri Mlyne 239/30, Rohožník
6. Vladimír Aranyosi, Sadek 361/1, Rohožník
7. Michal Štefek- správe SPF, Búdková 36, Bratislava
8. Peter Štefek, Rohožník 156
9. Celestína Martinkovýchová, Rohožník 360
10. Štefan Krištof, Osuského č.44, Bratislava
11. Karolína Krištofová, Osuského č.44, Bratislava
12. Oĺga Mandzáková, Pri Mlyne 242/34, Rohožník- zomrela- *doručovanie verejnou vyhláškou*
13. Ing. Michal Janočko, Creative PROJEKTING, Záhorácka 54, Malacky

Dotknuté orgány:

14. OÚ Malacky, odbor starostlivosti o ŽP (OPaK), Záhorácka č. 2492/60, Malacky
15. OÚ Malacky, PaLO, Záhorácka č. 2492/60, Malacky
16. ŽSR, GR, odbor expertízy, Klemensova 8, Bratislavas
17. KPÚ, Lešková 17, Bratislava 811 04
18. BVS a.s. Prešovská 48, Bratislava 826 46
19. Zdravotechnika s.r.o., Olšovského 228/34, Malacky;
20. ZD a.s. Čulenová 6, Bratislava 81647
18. SPP- distribúcia a.s. Mlynské Nivy 44/a, Bratislava;
19. ST a.s., Bajkalská 28, Bratislava
20. spis;