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

č.j. SOÚ-R/25/221/87/MA Rohožník 26.11.2025

Stavebné povolenie

Obec Rohožník, ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad *v zmysle § 15 ods. 1 zák. č. 2512025 Zz. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v súčinnosti s ust. § 84 ods. 8 zákona*, ***podľa § 66 stavebného zákona*** *v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) v súvislosti s §47 zákona č. 71/1967"*

p o v o ľ u j e

stavbu: „Bytový dom Obora" ,
ktorá sa bude realizovať na pozemkoch: reg. „C-KN" par. č.: **3030/9 a 3030/10** v k. ú. **Rohožník.**
stavebníkovi: **REAL 78 s.r.o., Školská 1031, Závod IČO: 52 451 551,**
podľa dokumentácie overenej v tomto stavebnom konaní, ktorú vypracoval 06/2025 Ing. arch. Martin Hoza, Račianska 101, Bratislava.

Na stavbu bolo vydané obcou Rohožník rozhodnutie o umiestnení stavby č. **SOÚ-R/25/71/21/MA** zo dňa **08.09.2025 (právoplatnosť nadobudlo dňa 10.10.2025).**

Stavba je:
Podľa § 43 ods. a) (1) stavebného zákona : pozemná stavba.
Podľa § 43 ods. b) (1) stavebného zákona : bytová budova.
Stavba sa povoľuje ako trvalá stavba.

A. Popis stavby:
Stavba bude pozostávať z týchto stavebných objektov:
S.O.01 - Bytový dom obora a prípojky IS
S.O.02 - Spevnené plochy a komunikácie *nie je predmetom*
S.O.03 - Prípojka teplovodu a TUV
S.O.04 - Verejná sieť elektra NN a osvetlenie -*nie je predmetom*
S.O.05 - Prekládka vodovodu - *nie je predmetom*
S.O.06 - Verejná kanalizácia- *nie je predmetom*
S.O.07 - Dažďová kanalizácia - *nie je predmetom*

S.O.01- Bytový dom obora a prípojky IS:
Stavba bude pozostávať zo 45 bytových jednotiek a to nasledovne:
trojizbové byty -14;
dvojizbové byty 30;
jednoizbové byty- 1.
Zastavaná plocha stavby: 673,00m^2;
Úžitková plocha: 3417,81m^2;
Podlahová plocha bytov: 2389,16m^2;
Podlažnosť: 5x nadzemné podlažie + ustúpené podlažie;
Výška atiky strechy od ±0,000= 201,80m.n.m..: +16,050m
Sklon strechy: plochá strecha s atikou 1,5%.

Pôdorysný tvar stavby bude obdĺžnikový o základom rozmere 42,60 x 15,80m aj so zateplením, ktoré má hr. 0,150m.

Zakladanie: Základové konštrukcie bytového domu sú navrhnuté, ako monolitický železobetónový základový rošt hrúbky 0,600m. Pod základovým roštom bude realizovaný podkladný betón hrúbky 0,100 m z prostého betónu. Nad základovým roštom, v miestach zvislých nosných konštrukcií, sú navrhnuté nadzákladové železobetónové steny šírky 0,400m realizované do debniacich tvárnic DT40. Do základového roštu bude osadená výstuž na prepojenie základových pásov, nadzákladových stien a podkladného betónu. Podkladný betón bude armovaný pri spodnom povrchu zváranými kari sieť'ami s prekrytím minimálne na dve oká.
Zvislé nosné konštrukcie: obvodové nosné steny 1.NP sú navrhnuté murované z tehál Porotherm 30 AKU pevnosti P15. Obvodové nosné steny 2.-5.NP sú navrhnuté murované z tehál Porotherm 30 Profi pevnosti P15. Vnútorné nosné steny 1.-5.NP sú navrhnuté murované z tehál Porotherm 30 AKU pevnosti P15. Vnútorné nosné steny 1.-5.NP sú navrhnuté murované z tehál Porotherm 25 AKU pevnosti P15. Vnútorné nosné steny 1.-5.NP sú navrhnuté murované z tehál Porotherm 19 AKU pevnosti P15.
Stropy: sú navrhnuté z monolitických železobetónovych stropných dosiek. Konzolové dosky sú navrhnuté monolitické železobetónové. Po vonkajšom obvode budú monolitické železobetónové prievlaky súčasne vytvárajúce nadpražia nad okennými otvormi. Vo vyt'ahovej šachte budú v úrovni stropu železobetónové vence a v obvodovej stene schodiska budú vence. Preklady nad dvernými otvormi vo vnútorných nosných stenách sú navrhnuté z keramických nosných prekladov POROTHERM KP7.
Priečky: priečkové konštrukcie medzi jednotlivými ubytovacími jednotkami a komunikačnými priestormi sú murované priečky z keramických akustických tvaroviek Porotherm 30 AKU.
Úprava povrchov: Celý objekt sa zateplí fasádnym zatepľovacím systémom hr.0,20m s príslušnými vrstvami. Vonkajšie kovové konštrukcie sú z galvanizovanej ocele do vonkajšieho prostredia.
Schodiská a výťah: v bytovom dome je schodište navrhnuté trojramenné monolitické železobetónové s hrúbkou dosky hr.0,150m. Nástupné a výstupné ramená budú uložené na stropné dosky a na obvodovej nosnej murovanej stene. Na týchto ramenách budú uložene stredné ramená schodiska. Výťahová šachta v zrkadle schodiska má vnútornú svetlosť 1,600 x1,715 m. Jej steny v hr. 0,200-0,250 m. Nad strechou bude ukončená krycou doskou.
Zastrešenie: plochá strecha jednoplášťová na poslednom mononolitickom strope. Hydroizoláciu tvorí viacvrstvá fólia z PVC s geotextíliou, ktorá je na spádovej vrstve vytvorenej z minerálnej viny, pod ktorú priamo na železobetónový strop príde parozábrana. Medzi nimi je tepelná izolácia. Na hydroizolácii bude- štrkový zásyp frakcie 16-22. Atiky a ostatné detaily striech budú opatrené klampiarskymi výrobkami z komaxitového hliníkového plechu.
Výplne otvorov: Všetky okná a balkónové dvere sú plastové z šesťkomorového profilu, zasklené izolačnými sklami. Vchodové zasklenné steny sú tak isto plastové s rovnakými parametrami ako okná v obytných bunkách. Zábradlie na balkónoch sú oceľové, s výplňou
Bytový dom bude mať nasledovné dispozičné členenie:

I.NP: závetrie, zádverie, chodba, elektromery, výmeníčka, upratovačka, výťah, schodisko, šachta, šachta VZT

*Byt č.*1: predsieň, WC, kúpeľňa, obývacia izba + kuchyňa;

*Byt č.*2; *Byt č.3; Byt č. 4; Byt č.5; Byt č. 6; Byt č.7* : predsieň, kuchyňa, obývacia izba, WC, kúpeľňa, izba a terasa;

Byt č. 8 a Byt č. 9: chodba, WC, kúpeľňa, obývacia izba + kuchyňa a 2x izba;

II.NP- IV.NP: chodba, výťah, schodisko, šachta, šachta VZT;

Byt č.1: predsieň, WC, kúpeľňa, obývacia izba + kuchyňa; 2x izba a balkón;

Byt č.2; Byt č.3; Byt č. 4; Byt č.5; Byt č. 6; Byt č.7: predsieň, kuchyňa, obývacia izba, WC, kúpeľňa, izba a balkón;

Byt č. 8 a Byt č. 9: chodba, WC, kúpeľňa, obývacia izba + kuchyňa; 2x izba a balkón;

V. NP: chodba, výťah, schodisko, šachta, šachta VZT;

Byt č.1: predsieň, WC, kúpeľňa, obývacia izba + kuchyňa; 2x izba a balkón;

Byt č.2; Byt č.3; Byt č. 4; Byt č.5; Byt č. 6; Byt č.7: predsieň, kuchyňa, obývacia izba, WC, kúpeľňa, izba a balkón;

Byt č. 8 : chodba, WC, kúpeľňa, obývacia izba + kuchyňa; 2x izba a balkón;

Vykurovanie priestorov stavby bude teplovodným dvojrúrovým vykurovaním s núteným obehom vody s vykurovacími telesami.
Rozvod vody od VŠ bude z polyetylénového materiálu HDPE D63. Meranie vody pre každý byt je navrhnuté samostatne.
Odkanalizovanie stavby je delenou kanalizáciou. Splašková kanalizácia bude zaústená do verejnej kanalizácie.
Stavba bude zásobovaná elektrickou energiou do každej bytovej jednotky.

S.O.02 - Spevnené plochy a komunikácie *nie je predmetom*

S.O.03 - Prípojka teplovodu: teplovodné prípojky budú pripojené na zdroj tepla – obecná plynová kotolňa. Napojenie bude cez originálne prvky PIPECO alt. NRG FLEX, ktoré budú dopojené na vnútorné rozvodyobjektu v regulačním uzle. Teplovodná prípojka jako bezkanálovépredizolované potrubie systém hybridný.

S.O.04 - Verejná sieť elektra NN a osvetlenie -*nie je predmetom*
S.O.05 - Prekládka vodovodu - *nie je predmetom*
S.O.06 - Verejná kanalizácia- *nie je predmetom*
S.O.07 - Dažďová kanalizácia - *nie je predmetom*

B. **Pre realizáciu stavby sa určujú tieto podmienky**:

1. Stavba sa uskutoční podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval 06/2025 autorizovaný architekt (č. autorizácie 0966AA) **Ing. arch. Martin Hoza, Račianska 101, Bratislava,** ktorý podľa § 46 zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie a podľa § 45 ods. 2. projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá za jeho realizovateľnosť overenej v tomto stavebnom konaní. PD je overená v tomto stavebnom konaní.
2. Prípadné zmeny voči projektovej dokumentácii nesmú byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy podľa rozhodnutia o umiestnení stavby č. **SOÚ-R/25/71/21/MA** zo dňa **08.09.2025** oprávnenou právnickou alebo fyzickou osobou.
4. **Pred začatím stavebných prác stavebník zabezpečí vytýčenie IS v teréne**
5. 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. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. g) stavebného zákona použiť na povolenú stavbu vhodné výrobky.
6. Stavba sa bude uskutočňovať dodávateľsky. Dodávateľ bude určený výberovým konaním. Najneskôr do 15 dní od ukončenia výberového konania oznámi stavebník dodávateľa tunajšiemu úradu. Dodávateľ zodpovedá za riadne odborné vedenie stavby.
7. **Stavenisko musí byť:** zabezpečené pred vstupom cudzích osôb (staveništné oplotenie),
8. **Stavebník je zodpovedný** za to, že od začiatku výstavby až do kolaudácie stavby, bude na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko umiestnená viditeľná a čitateľná tabula primeranej veľkosti s týmito údajmi:

- označenie stavby (druh a účel)
- označenie stavebníka
- názov zhotoviteľa stavby
- kto a kedy povolil stavbu aj s číslom rozhodnutia
- termín začatia a ukončenia stavby
- meno stavebného dozora.
- Počas celej doby výstavby musí byť na stavbe uložená overená projektová dokumentácia a stavebný denník.

9. **Kolaudačné rozhodnutie na stavbu S.O.0.1 a S.O.0.3 bude vydané až po vydaní kolaudačného rozhodnutia špeciálnych stavebných úradov na stavebné objekty- S.O.0.2; S.O.04 - Verejná sieť elektra NN a osvetlenie; S.O.05 - Prekládka vodovodu; S.O.06 - Verejná kanalizácia a S.O.07 - Dažďová kanalizácia**
10. **Užívať stavbu po dokončení je možné až po vydaní kolaudačného rozhodnutia**, o ktoré musí stavebník požiadať tunajší stavebný úrad.
11. Pri kolaudácii stavebník predloží doklad o likvidácii odpadu vzniknutého pri výstavbe.

C. Podmienky vyplývajúce so stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých organizácií, správcov sietí a účastníkov konania:

Dodržať všetky podmienky uplatnené v územnom konaní a uvedené v územnom rozhodnutí č. SOÚ-R/25/71/21/MA zo dňa **08.09.2025.**

Okresný úrad Malacky, OSZP, ŠOPaK záväzné stanovisko č. OU-MA-OSZP-2025/017719-002 zo dňa 16.07.2025:

- Riešený pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, kde v zmysle zákona platí 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.

Okresný úrad Malacky, OSZP, OH vyjadrenie č. OU-MA-OSZP-2025/017988-002 zo dňa 23.07.2025: nemá námietky k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia za dodržania nasledovných podmienok:

- Počas výstavby sa predpokladá vznik nasledovných stavebných odpadov, zaradených podľa Katalógu odpadov

(Vyhláška MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov) o množstve cca
Kat.číslo Názov odpadu; Kategória; pred. množstvo
17 01 01 Betón; O; 7,2
17 01 02 Tehly; O; 20,5
17 01 03 Škridly..; O; 1,2
17 02 01 Drevo; O; 0,8
1702 02 Sklo; O; 0,2
17 02 03 Plasty; O; 0,3
17 04 05 železo a oceľ; O; 4,5

- Pôvodca stavebných odpadov je povinný: zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám
- Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku iba nevyhnutný čas, následne sa musí odviesť k oprávněnému odberateľovi
- Pôvodca nebezpečného odpdu je povinný odovzdať odpad len osobe/organizácii oprávnenej na nakladanie s tekýmto druhom odpadu.
- Odpad, kat. č. 17 05 04 - zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03 a kat. č. 17 05 06 - výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05, použitý na skladovanie a na terénne úpravy mimo miesta vzniku (t. j. mimo miesta stavby) bez súhlasu Okresného úradu v sídle kraja je v rozpore so zákonom o odpadoch.
- Pôvodca stavebných odpadov je následne povinný Okresnému úradu v Malackách, OSOŽP, úseku ŠSOH dokladovať spôsob nakladania so vzniknutým stavebným odpadom a doložiť kópiu vydaného stavebného povolenia

OÚ Malacky, OSŽP - vyjadrenie č. OÚ-MA-OSZP-2025/018714-002 zo dňa 04.08.2025:

- Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 5,ods.1 zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako príslušný orgán štátnej vodnej správy v zmysle§ 61 vodného zákona preskúmal predloženú dokumentáciu a konštatuje, že navrhovaná investícia je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.
- Stavebník dodrží ochranné pásma vodárenských zdrojov, vodných stavieb a vodných tokov. Bude rešpektovať vodné stavby nachádzajúce sa v lokalite.
- Objekty SO 04 Preložky vodovodov, SO 05 Splašková kanalizácia, SO 06 Dažďová kanalizácia sú vodnými stavbami a je na ne potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.
- Upozorňujeme, že vlastniť verejný vodovod a verejnú kanalizáciu môže len podľa § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách len subjekt verejného správy podľa ods. 3„ Budúcu zmluvu o prevode je potrebné preukázať už pri územnom konaní a zmluvu o prevode pri kolaudačnom konaní.
- Napojenie vodovodu a splaškovej kanalizácie je potrebné prejednať s vlastníkom a prevádzkovateľom existujúceho vodovodu a kanalizácie.
- Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku je potrebné k žiadosti o povolenie potrebné doložiť predchádzajúce zisťovanie (hydrogeologický posudok).

- V zmysle § 73 ods. 17 vodného zákona v znení zákona č. 479/2005 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnomplánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 140b zákona č. 479/2005 Z.z. sa toto vyjadrenie považuje za záväzné stanovisko. Jeho obsah je pre správny orgán záväzný a bez zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.
- Vyjadrenie nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej vodnej správy v zmysle ustanovení vodného zákona a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.
- Toto vyjadrenie platí pokiaľ sa nezmenili skutočnosti za ktorých bolo vydané.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. S-PUSR-012179/2025 zo dňa 9.07.2025: 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:

- Investor/ stavebník oznámi písomne KPÚ BA 10 dní vopred začiatok stavebných 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.

ORHaZZ Malacky – stanovisko pod č. ORHZ-MAI-2025/000713-002 zo dňa 21.07.2025: s riešením protipožiarnej bezpečnosti súhlasíme bez pripomienok.

SPP-distribúcia, a.s. vyjadrenie č. TD/NS/0460/2025/Šč zo dňa 18.07.2025 :

SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike"): **súhlasí** s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu za dodržania nasledujúcich podmienok:

Všeobecné podmienky:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení, 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.
- 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 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 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.

TŰV SŰD- odborné stanovisko pod č. 7165067713/50/25/BT/OS/DOK vydané dňa 14.08.2025: Na základe posúdenia projektovej dokumentácie stavby v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona
č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov vydávame toto odborné stanovisko: Projektová dokumentácia spĺňa požiadavky bezpečnosti technických zariadení po odstránení nedostatkov v bodoch 1 až 2. Odborné stanovisko je vydané len v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.
Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov:
- Technické zariadenie výťah je určeným výrobkom podľa NV SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení. Pri uvedení na trh a do prevádzky je potrebné splniť požiadavky citovaného predpisu. TOV SOD Slovakia s.r.o. ako notifikovaná osoba NB-1353 môže vykonať posúdenie zhody výťahu podľa NV SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení.
Upozornenie: - Všetky technické zaradenia v stavbe musia byť zaradené do kategórie podľa miery ohrozenia v súlade s§ 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Dvere únikových východov nesmú byť zamknuté ani zaistené takým spôsobom, ktorý by znemožňoval ich jednoduché a rýchle otvorenie podľa čl. 4.4. Prílohy č. 1 NV SR č. 391/2006 Z. z.
- Každý priestor pracoviska musí spať požiadavky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci prílohy č. 1 NV SR č. 391/2006 Z. z.
- Pre prístup do kanalizačných šácht musí byť dodržaná STN EN 14396.
- Nebezpečné priestory na musia zreteľne označiť podľa NV SR č. 387/2006 Z. z.
- Pri realizácii stavebných prác sa musia určiť zásady technických, organizačných prípadne ďalších opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa vyhl. MPSVR SR č. 147/2013 Z. z.

v znení neskorších predpisov a súčasne vypracovať plán bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z., ktorú musí stavebník pred začatím prác predložiť inšpektorátu práce(§ 3 ods. 3 nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z.).
Poznámka: TOV SOD Slovakia s.r.o. môže vykonať inšpekciu podľa STN EN ISO/IEC 17020:2012 posúdením súladu vyhotovenia stavby a technických zariadení, ktoré sú v nej inštalované, alebo namontované, s požiadavkami bezpečnosti technických zariadení (v príslušnej etape výstavby - technický dozor stavieb).
Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok: Nedostatky a upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby. Výsledky inšpekcie podané v tomto odbornom stanovisku sa vzťahujú len k posudzovanej dokumentácii. Odborné stanovisko nie je možné bez súhlasu TOV S0D Slovakia s.r.o. a zákazníka rozmnožovať inak než vcelku.
Západoslovenská distribučná a.s. – stanovisko k PD pre stavebné konanie zo dňa: 07.08.2025:
Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia na stavbu: Bytový dom OBORA, na pozemku registra C, s parcelným 3030/9 a 3030/10, v katastrálnom území Rohožník, podľa projektovej dokumentácie Ing. Beseda 03/2023 (ďalej len „Projektová dokumentácia"), z nasledujúcich dôvodov:
• V záujmovom území stavby sa nachádzajú podzemné vedenia distribučnej siete energetiky, ktoré sú v správe ZSD
• Pred realizáciou zemných prác je Stavebník povinný požiadať o vytýčenie existujúcich elektroenergetických 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, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.);
• Výkopové práce v blízkosti zemných káblových vedení požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou ručným spôsobom.
• V prípade, že pri umiestnení Vašej stavby príde ku styku so zariadením distribučnej siete energetiky v správe ZSD, ktorý vyvolá požiadavku preložky, požadujeme v ďalšom postupovať podľa § 45 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z., preložka elektroenergetického zariadenia. Preložka bude realizovaná na základe uzatvorenej *Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia*
• 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;
• Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
• 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 o pripojení, podľa toho, ktorá zo situácií nastane skôr.
BVS a.s. – vyjadrenia č. 28958/2025/40201/Šp zo dňa 16.09.2025:
K predloženej OSP Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.
1. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby
1. K projektovej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia sme sa vyjadrili listom č. 62442/40201/2021/Šp zo dňa 13.12.2021. Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím Obce Rohožník pod číslom SOÚ-R/24/194/38 zo dňa 11.11.2024.
2. V území sa nachádza verejný vodovod BVS DN 400, DN 200 a DN 100, ktorý žiadame rešpektovať vrátane pásma ochrany 1,5 m na obe strany od vonkajšieho obrysu potrubia.
3. Verejná kanalizácia BVS sa v území nenachádza.
4. Existujúci verejný vodovod žiadame pred zahájením stavby vytýčiť pracovníkmi BVS. Objednávku na vytýčenie presnej polohy vodovodu je možné podať cestou podateľne formou vyplneného tlačiva

„Objednávka na práce" elektronickou formou prostredníctvom editovateľných formulárov na našej web. stránke, kt. je možné zaslať na e-mailovú adresu: služby@bvsas.sk , alebo písomne poštou na našu adresu alebo aj osobne na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS a.s., K objednávke treba priložiť orientačný zákres zariadenia, ktorý je možné získať v kontaktných centrách BVS počas stránkových hodín.
5. V trase vodovodu vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať reklamné tabule, billboardy, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnej kanalizácii, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.
6. Existujúci verejný vodovod DN 100 trasovaný cez územie má byť v rámci stavby „Rohožník, Infraštruktúra časti územia RD" stavebník Báchor Vladimír preložená do novej trasy. K preložke DN 100 sme sa vyjadrili listom č. 6731, 6729/40201/2025/Šp zo dňa 12.3.2025. Žiadame časovú koordináciu stavieb.
7. S navrhovanou preložkou je možné súhlasiť za nasledujúcich podmienok:
a) že nová trasa preložky vodovodu DN 200 vrátane pásma ochrany v celom rozsahu bude realizovaná vo verejnej komunikácii resp. verejne prístupnom priestranstve dostatočnej šírky a nosnosti povrchu umožňujúcom vjazd servisných vozidiel.
b) Preložku vodovodu žiadame realizovať na podklade odsúhlaseného realizačného projektu, v súlade s platnými STN najmä 736005, 755402, a súvisiacimi normami v súlade so Štandardami vodovodnej siete v podmienkach BVS zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.
c) Realizačný projekt preložky verejného vodovodu vrátane kladačskej schémy žiadame predložiť na odsúhlasenie na Divízii distribúcie vody (ďalej DDV) BVS.
d) Existujúci verejný vodovod DN 200, ktorý v súvislosti s navrhovanou stavbou je určený na asanovanie, žiadame v realizačnom projekte definovať (materiál, dimenzia, dlžka) vrátane spôsobu odstránenia potrubia podľa dohody na DDV.
e) Na vyvolanú preložku existujúceho zariadenia sa vzťahuje § 35 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Do vydania vodoprávneho povolenia uzavrieť na Oddelení koordinácie vodohospodárskych stavieb BVS budúcu zmluvu o odovzdaní a prevzatí vodnej stavby.
f) Montážne práce na existujúcom potrubí BVS, tlakové skúšky realizovať pod dohľadom DDV.
g) Upozorňujeme, že nedodržanie Štandardov vodovodnej siete v podmienkach BVS pri realizácii stavby je dôvodom na nesúhlasné stanovisko BVS k vydaniu užívacieho povolenia.
h) Stavebník verejného vodovodu požiada príslušný stavebný úrad o určenie pásma ochrany verejného vodovodu v zmysle § 19, zákona č. 442/2002 Z.z
8. Pri súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejným vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.
II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou
1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarny vodovod.
2. Z majetkoprávneho hľadiska uvádzame, že existujúci verejný vodovod DN 200, na ktorý sa bytový dom pripája je v majetku BVS.
3. Vodovodnú prípojku vrátane VŠ žiadame realizovať v súlade s .Technickými podmienkami pripojenia v podmienkach BVS,a.s.", ktoré sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.
III. Z hľadiska odkanalizovania - Križovanie navrhovanej dažďovej kanalizácie s verejným vodovodom žiadame realizovať v súlade s STN 73 6005, pod dohľadom pracovníkov DDV BVS. 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 sa môže pripojiť len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody uzatvorenej s vlastníkom verejného vodovodu. O vyjadrenie k montáži vodomeru a zriadeniu odberného miesta (pripojenie na verejný vodovod) je potrebné požiadať na Oddelení vyjadrovacích činností BVS. Žiadosť podáva vlastník nehnuteľnosti s príslušnými dokladmi (LV,KM) prostredníctvom podateľne. Predmetné vyjadrenie BVS sa vydáva pre účely získania stavebného povolenia žiadateľom a platnosť tohto vyjadrenia je 1 rok. Ak počas platnosti vyjadrenia BVS žiadateľ

požiada o vydanie stavebného povolenia, nové vyjadrenie BVS alebo predlženie jeho platnosti nie je potrebné za predpokladu, že nedôjde k takým zmenám projektovej dokumentácie, ktoré si budú vyžadovať zmenu vyjadrenia BVS.

SVP š.p. OZ Bratislava -stanovisko k PD pre stavebné povolenie stavby č. SVP 14120/2025/2 zo dňa 7.7.2025: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Dunaja, odštepný závod ako správca vodohospodársky významných vodných tokov a prislúchajúceho povodia, dáva k predmetnej žiadosti nasledovné stanovisko:

1. Predmetná stavba sa priamo nedotýka vodných tokov a zariadení v správe našej organizácie, k stavebnému povoleniu stavebných objektov preto nemáme námietky.
2. Upozorňujeme, že v súvislosti s prebiehajúcimi klimatickými zmenami, ktoré sa prejavujú extrémnymi prívalovými zrážkami a s tým súvisiacim nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav, je potrebné v maximálnej miere zadržať dažďovú vodu zo striech, spevnených plôch a komunikácie v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia. Objem vsakovacích zariadení musí byľ navrhnutý na min. 20 - ročnú návrhovú zrážku, intenzity i =23 8 l.s 1. ha", trvajúcej 15 min., koeficient odtoku (zo spevnených plôch a strechy) k= 1, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Nakladanie s dažďovými vodami zo strechy a spevnených plôch jednotlivých stavebných pozemkov, ako aj z navrhnutej komunikácie a chodníkov, musí byť navrhnuté, zrealizované a prevádzkované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na cudzie pozemky ani počas prívalových zrážok.
3. K odvedeniu splaškových odpadových vôd z plánovanej zástavby prostredníctvom verejnej kanalizácie nemáme námietky. Upozorňujeme však, že pri rozširovaní zástavby a napájaní nových objektov na verejnú kanalizáciu musí byť vopred zabezpečená dostatočná kapacita existujúcej vetvy kanalizácie ako aj čistiarne odpadových vôd, do ktorej budú odpadové vody odvádzané. Vlastník verejnej kanalizácie a ČOV je zodpovedný za zabezpečenie funkčnosti odvádzania a čistenia odpadových vôd z objektov napojených na verejnú kanalizáciu a vyjadruje sa k pripájaniu nových objektov z hľadiska kapacity existujúcej kanalizačnej siete a ČOV.
4. Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd (vodný tok -Mláka alebo Dúbravčický potok) aj do podzemných vôd (vsaky) je v zmysle § 21 ods. 1-d vodného zákona potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy, kde je v prípade vsakov potrebné predložiť hydrogeologický posudok (resp. vsakovaciu skúšku), ktorý zhodnotí dostatočnú kapacitu navrhnutých vsakovacích zariadení na infiltráciu dažďových vôd do podložia a určí ich vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd v súlade s § 37 vodného zákona..
5. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku do povrchových a podzemných vôd musí byt' v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Pred zaústením do povrchových a podzemných vôd, aj do existujúcej kanalizácie, požadujeme, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovali hodnotu NEL do O, 1 mg/1.
6. Žiadame dodržať ustanovenia zákona č.364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Realizáciou a užívaním predmetnej stavby nesmie byť zhoršená kvalita povrchových a podzemných vôd.

Toto vyjadrenie správcu vodohospodársky významných vodných tokov a povodí má platnosť 2 roky a nenahrádza vyjadrenie, súhlas ani povolenie organizácií a orgánov štátnej správy.

Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o., -vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení a rádiových zariadení pod č. 6612524746 zo dňa 17.09.2025 - V záujmovom území dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácii (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. a stavebník je povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom,a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sieti (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 sieti: Marián

Párovský, marian.parovsky@telekom.sk, +421 34 6512662

4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 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.
6. 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 zaradení.
7. 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.
8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
9. 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.
10. 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/vyjadrenia Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
11. 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.
12. 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 Telek., a.s.
13. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V rámci konania neboli vznesené námietky voči a uskutočneniu stavby.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 67 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, nestráca však platnosť, pokiaľ v tejto lehote začnú stavebné práce.

Toto rozhodnutie je v súlade s § 70 Stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Odôvodnenie

REAL 78 s.r.o., Školská 1031, Závod IČO: 52 451 551, písomne podaním zo dňa 25.08.2025 požiadal o vydanie stavebného povolenia na stavbu: "Bytový dom Obora". Predmetná stavba bude umiestnená na pozemku: reg. „C-KN“ par. č.: 3030/9 a 3030/10 v k. ú. Rohožník, podľa predloženej dokumentácie, ktorú vypracoval 06/2025 autorizovaný architekt (č. autorizácie 0966AA) Ing. arch. Martin Hoza, Račianska 101, Bratislava. Stavba pozostáva z nasledovných stavebných objektov: S.O.01 - Bytový dom obora a prípojky IS; S.O.02 - Spevnené plochy a komunikácie; S.O.03 - Prípojka teplovodu a TUV; S.O.04 - Verejná sieť elektra NN a osvetlenie; S.O.05 - Prekládka vodovodu; S.O.06 - Verejná kanalizácia a S.O.07 - Dažďová kanalizácia. Predmeto tohoto stavebného povolenia sú stavebné objekty: S.O.01 - Bytový dom obora a prípojky IS a S.O.03 - Prípojka teplovodu a TUV. Na ostatyné stavebné objekty vydá stavebné povolenie špeciálny stavebný úrad.

Stavba podľa §139b stavebného zákona nie je jednoduchou stavbou a územné rozhodnutie na túto stavbu bolo vydané pod č. SOÚ-R/25/71/21/MA zo dňa 08.09.2025.
Stavba sa povoľuje na pozemku reg.„C-KN“ par. č.: 3030/9 a 3030/10 v k. ú. Rohožník, ktorý je podľa výpisu z LV č. 3310 vo vlastníctve stavebníka v spoluvlastníckom podiele 1/1. Stavebník predložil zmluvu o postúpení práv vyplývajúcich z rozhodnutia oumiestnení stavby, výpisy z LV vlkastníkov susedných pozemkov a projektovú dokumentáciu.
Listom č. SOÚ-R/25/221/87/MA zo dňa 27.10.2025 oznámil stavebný úrad začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Svoje stanoviská oznámili dotknuté orgány a správcovia inžinierskych sietí. Boli predložené nasledovné: záväzné stanoviská, vyjadrenia, stanoviská a odborné stanoviská :

- Územné rozhodnutie- podmienky vyplývajúce zo stanovísk uvedené v územnom rozhodnutí, ktoré uplatnili dotknuté orgány a nevyhradili si právo vydávať stanovisko k stavebnému konaniu sú pre stavebníka záväzné;
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava;
- ORHaZZ Malacky stanovisko (č. ORHaZZ-MAI-2025/000713-002);
- Okresný úrad Malacky (OSOŽP, KR);
- MOSR;
- ORPZ v Malalckách;
- Slovak Telekom a.s. Bratislava (nedôjde do styku 6612524746);
- TŰV SŰD;
- SPP Distribúcia a.s. Bratislava;
- ZD a.s.
- BVS a.s.;
- SVP š.p.

Všetky pripomienky dotknutých orgánov a organizácií, ktoré boli vznesené v stavebnom konaní, stavebný úrad zohľadnil v podmienkach tohto rozhodnutia. V konaní neboli vznesené námietky.
Obec Rohožník - príslušný stavebný úrad posudzoval predložený návrh podľa § 62 a 63 stavebného zákona a zistil, že uskutočňovaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavba je umiestnená v súlade s ÚP obce platným v čase podania žiadosti, dokumentácia je vypracovaná oprávneným projektantom. Stavba zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, respektíve že týmto hľadiskám neodporuje a ani životné prostredie nad mieru neohrozuje.
V rozhodovaní sa opieral o kladné stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili rozhodnúť o umiestnení stavby podľa predloženého návrhu a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.
Správny poplatok vo výške 800€ podľa zák. č. 145/1995 Z.z. O správnych poplatkoch v platnom znení (pol.č. 60)bol uhradený.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zmysle § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obci Rohožník, podateľňa Obecného úradu v Rohožníku, Školské nám. 406/1, 906 38 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

Z dôvodu, veľkého počtu účastníkov konania má toto oznámenie podľa § 26 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky. Toto oznámenie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Rohožník a na internetovej stránke obce Rohožník. Posledný deň vyvesenia sa považuje za deň doručenia. Po uplynutí doby, určenej na vyvesenie, bude verejná vyhláška vrátená na obec Rohožník – stavebný úrad, s vyznačeným dátumom vyvesenia a zvesenia.

Obec Rohožník — úradná tabuľa — zverejnenie po dobu 15 dni:

Oznámenie bolo vyvesené dňa.27.11.2025 oznámeni a bolo zvesené dňa 12.12.2025

Internetovej stránka obce Rohožník — úradná tabuľa zverejnenie po dobu 15 dni:

Oznámenie zverejnené dňa: 27.11.2025 oznámenie ukončené dňa 12.12.2025

Doručuje sa:

1. Obec Rohožník so žiadosťou o zverejnenie veřejnou vyhláškou
2. REAL 78 s.r.o., Školská 1031, Závod - **doručenie verejnou vyhláškou**

Organizácie alebo občania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté:

3. vlastníci pozemkov: 3030/9 a 3030/10 a 3032/2 v k. ú. Rohožník - **doručenie verejnou vyhláškou**
4. vlastníci susedných pozemkov –**doručenie verejnou vyhláškou**
5. Ing.arch. Marftin Hoza, Račianska 101, Bratislava – **doručenie verejnou vyhláškou**

Dotknuté orgány:

8. **3 x** Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o ŽP, ochrana prírody a krajiny; odpadové hospodárstvo, ochrana vôd; Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
9. Okresný úrad Malacky, odbor pozemkový a lesný, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
10. Okresný úrad Malacky, odbor COO, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
11. MVSR, sekcia informatiky, Pribinova2, Bratislava
12. Ministerstvo obrany SR, SNM a V, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
13. ORHaZZ, Legionárska 882, Malacky
14. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
15. RÚVZ, Ružinovská 8, Bratislava
16. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
17. SPP – distribúcia, a.s., Plátenícka , 825 11 Bratislava
18. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava
19. BVS a.s. Prešovská 48, Bratislava 826 46
20. Zdravotechnika s.r.o., Olšovského, Malacky
21. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 26, Bratislava
22. SVP š.p., správa povodia Moravy, Pri maline 1, Malacky;
23. TUV SUD Slovakia s.r.o., Jašíková 6, Bratislava 821 03
24. Spis