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

č.j. SOÚ-R/25/38/8/MA Rohožník 02. 10. 2025

ROZHODNUTIE

Obec Rohožník, ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle *§ 117 zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (ďalej len stavebný zákon) v súvislosti s nadobudnutím účinnosti § 2 písm. e) zákona NR SR č. 416/2001 Z. z. „O prechode niektorých pôsobností o organizácii miestnej štátnej správy na obce a vyššie územné celky“, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní*, ***podľa §§ 39 a 39a stavebného zákona vydáva***

rozhodnutie o umiestnení stavby

„River Lake Rohožník“,
ktorá sa umiestňuje na pozemku par. č.: reg.„C-KN“ **3045/351; 3045/372; 3046/325**;
a
reg.„E“ **3046/111; 3046/112; 3046/132; 3046/131; 3048/21; 3048/22; 3049/101 a 3049/102** v **k. ú. Rohožník**;
pre navrhovateľa: **ROFIN s.r.o., Kresákova 7B, Bratislava.**

Stavba sa umiestňuje podľa predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval 06/2024 autorizovaný stavebný inžinier Ing. Ján Potoma, kontra architekti s.r.o., Podbiel 282 a podľa „ celková situácia stavby“ č. výkresu „B03“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:
SO 01 - BYTOVY DOM A
SO 02- BYTOVY DOM B
SO 03 - TERÉNNE ÚPRAVY (A, B)
SO 04 - KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY (A, B)
SO 05 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA (A, B)
SO 06- ROZŠÍRENIE VEREJNŔH0 VODOVODU
SO 07- KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA (A, B)
SO 08- DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA (A, B)
SO 09 -TEPLOVODNÝ ROZVOD -TEPLOVODNÁ PRÍPOJKA (A, B)
SO 10 - PRÍPOJKA NN (A, B)
SO 11- AREÁLOVÉ ROZVODY NN A OSVETLENIE (A, B)
SO 12 -OPLOTENIE (A, B)

A) Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby určuje tunajší stavebný úrad tieto podmienky:
Stavba bude umiestnená podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval : Ing. Ján Potoma autorizačné číslo 0179*A*1 na pozemku par. č. reg.„C-KN“ 3045/351; 3045/372; 3046/325; reg.„E“ 3046/111; 3046/112; 3046/132; 3048/21; 3048/22; 3049/101 a 3049/102 v k. ú. Rohožník.
Cieľom návrhu je výstavba nového bytového komplexu River Lake pozostávajúceho z bytových domov A a B, ktoré predstavujú novú činnosť v danom území a odpovedajú súčasným predpisom a požiadavkám na predmetnú činnosť - bývanie.
SO 01 – Bytový dom A sa umiestňuje na pozemku par. č. 3045/351 reg.„C-KN” v k.ú. Rohožník a je určený pre využitie bývania v bytových domoch má 4 nadzemné podlažia, pričom 4. nadzemné podlažie je ustúpené. Bytový dom pozostáva z 2 a 3 izbových bytov, na 4. NP sa nachádzajú 4-izbové byty.

Celkový počet bytov sa navrhuje 18 z toho 2. Izbový: 7 bytov; 3. Izbový 9 bytov a 4. Izbový 2 byty. Celková výmera bytov 1258,93m^2.

Celková bilancia plôch:

Úžitková plocha objektu	**Podlažie 1.NP**	**313,63 m^2**
	Podlažia 2.NP	377,87 m^2
	Podlažia 3.NP	377,87 m^2
	Podlažie 4.NP	189,48 m^2
	Spolu	1 258,85 m^2
Obytná plocha objektu		779,09 m^2
Obostavaný priestor objektu		6 218,81 m^3
Zastavaná plocha SO 01		486,605 m^2

Stavby bytového komplexu sú navrhnuté v tvare lichobežníka, pričom skosené hrany kopírujú tvar pozemku s celkovými rozmermi 46,239 x 11,000 m. Umiestňuje sa min 2,000m od hranice s pozemkom par. č. 3046/121 reg.„E"; 4,28m od hranice s pozemkom par. č. 3045/244 reg.„C-KN" a 22,602 od hranice s pozemkom par. č. 3045/97 reg.„C-KN".
Stavba bude zastrešená plochou strechou na max. úrovni +12, 780 (± 0.000=195,50m.n.m.)

SO 02 – Bytový dom B, sa umiestňuje na pozemku par. č. 3045/372 reg.„C-KN" v k.ú. Rohožník a stavba bude bytového domu sa umiestňuje v blízkosti bytového domu A. Je určený pre využitie bývania v bytových domoch. Bytový dom má 4 nadzemné podlažia Bytový dom pozostáva z 2 a 3 izbových bytov, na 4. NP sa nachádzajú 4-izbové byty. Celkový počet bytov sa navrhuje 28 z toho 2. Izbový: 11 bytov; 3. Izbový 11 bytov a 4. Izbový 6 bytov. Celková výmera bytov 1869,80m^2.

Celková bilancia plôch:

SO 02 – BYTOVÝ DOM B		
Úžitková plocha objektu	Podlažie 1.NP	314,17 m^2
	Podlažie 2.NP	625,00 m^2
	Podlažie 3.NP	625,00 m^2
	Podlažie 4.NP	305,89 m2
	Spolu	1 870,06 m^2
Obytná plocha objektu		1 230,62 m^2
Obostavaný priestor objektu		9 839,92 m^3
Zastavaná plocha SO 02		769,947 m^2

Stavby bytového komplexu sú navrhnuté v tvare lichobežníka, pričom skosené hrany kopírujú tvar pozemku s celkovými rozmermi. Bytový domu B 48,310 x 17,030m. Umiestňuje sa min 6,660m od hranice s pozemkom par. č. 3046/14 reg.„E"; 9,380m od hranice s pozemkom par. č. 3045/244 reg.„C-KN" a 8,58 od hranice s pozemkom par. č. 3045/80 reg.„C-KN".
Stavba bude zastrešená plochou strechou na max. úrovni +12, 780 (± 0.000=195,50m.n.m.)

SO 03 - TERÉNNE ÚPRAVY (A, B):
Pred samotnou realizáciou jednotlivých stavebných objektov je potrebné zjednotiť výškové osadenie. Návrhom sú hrubé terénne úpravy, ktoré budú prebiehať v okolí staveniska na jednotnú výšku terénu a následne sa budú realizovať potrebné násypy pod budúce podlahové konštrukcie stavebných objektov. Hrubá terénna úprava bude zrealizovaná na kóte 195,50 m n. m.

SO 04 - KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY (A, B)
Statická doprava pre navrhovaný objekt je riešená na vlastnom pozemku stavebníka. Celkovo sa na parcelách navrhuje celkovo 57 parkovacích miest (potrebných minimálne 52 spolu pre bytový dom A a bytový dom B) vrátane parkovacieho státia pre imobilných, ktoré navrhujeme vybudovať v rámci projektu pri vstupe.
Navrhovaná parkovacia plocha bude spolu s obslužnými komunikáciami ohraničená cestným obrubníkom. V rámci navrhovanej parkovacej plochy je navrhnutých celkovo 57 p.m. so šírkou jedného p.m. 2,5 m x 5,0 m (imobilný 3,5 m x 5,0 m). V rámci navrhovanej parkovacej plochy je

navrhnutých celkovo 15 p.m. ako pozdĺžne státia so šírkou jedného p.m. 2,2 m x 6,25 m. Vnútro areálová obslužná komunikácia je celkovej šírky 3,0 m a 6,0 m a bude taktiež ohraničená cestným obrubníkom. Parkovacia plocha spolu s obslužnou komunikáciou sa napojí na jestvujúce dopravné napojenie s kolmým napojením, ktoré bude slúžiť ako hlavná prístupová komunikácia na pozemok stavebníka určená aj pre zásobovanie.
Odvedenie povrchovej dažďovej vody z parkovacích plôch a obslužných komunikácií je zabezpečené prostredníctvom priečneho a pozdĺžneho sklonu do navrhovaného systému odvodnenia do uličných vpustí.

SO 05 - VODOVODNÁ PRÍPOJKA (A, B)

Vodovodná prípojka rieši zásobovanie objektu pitnou vodou z verejného zásobovacieho potrubia v blízkosti riešených pozemkov cez navrhovanú vodomernú šachtu osadenú 1 m za hranicou pozemku. Napojenie na verejný vodovod sa prevedie potrubím HDPE SDR 11 DN 50 pre bytový dom A cez vodomernú šachtu a HDPE SDR 11 DN 50 pre bytový dom B cez vodomernú šachtu.

SO 06- ROZŠÍRENIE VEREJNŔH0 VODOVODU

Rozšírenie verejného vodovodu zabezpečí dodávku pitnej vody do navrhovaných objektov. Trasa predĺženia verejného bude vedená v komunikáciách na p.č. 3045/97, ktorá bude napojená na vodovodné potrubie existujúcej vodovodnej siete na p.č. 3045/97.
Pásmo ochrany navrhovaného verejného vodovodu (rozširovaného) sa uvádza vo vzdialenosti 1,80m od osi potrubia na každú stranu (znázornené v DUR).

SO 07- KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA (A, B)

Kanalizačná prípojka bude riešiť odvod splaškových, odpadových vôd z navrhovaných objektov do verejnej kanalizácie. V celom rozsahu bude odvádzanie splaškových a odpadových vôd gravitačné. Prípojka splaškovej kanalizácie bude položená ryhe, v spevnených a trávnatých plochách. Napojenie na verejnú kanalizáciu sa prevedie potrubím PVC DN 150 pre bytový dom A cez hlavnú revíznu šachtu a PVC DN 150 pre bytový dom B cez hlavnú revíznu šachtu.

SO 08- DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA (A, B)

Stavebný objekt rieši odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku z navrhovaných komunikácií a spevnených plôch a zo strešnej konštrukcie navrhovaného objektu. Zrážkové vody zo strešných konštrukcií budú odvedené do zaatikových vpustov, odkiaľ sa zvodovými rúrami budú zvádzať do podzemnej siete zrážkovej kanalizácie vyústenej do vsakovacích boxov umiestnených na pozemku stavebníka / investora. Odvodnenie parkovísk, spevnených plôch bude rovnako napojené na areálovú sieť zrážkovej kanalizácie cez odlučovače ropných látok. Umiestnenie vsakovacích boxov ako aj odlučovačov ropných látok bude riešené na pozemku stavebníka / investora samostatne pre každý bytový dom, tak aby neboli obmedzené iné funkcie riešeného územia. Zrážkové vody z parkovísk budú predčistené v odlučovačoch ropných látok „ORL“. Gravitačná dažďová kanalizácia sa navrhuje z plastových PVC rúr.

SO 09 -TEPLOVODNÝ ROZVOD -TEPLOVODNÁ PRÍPOJKA (A, B)

Teplovodná prípojka bude zabezpečovať dodávku vykurovacej vody. Trasa teplovodu je zrejmá zo situácie. Teplovodné prípojky sú riešené zvlášť pre každý bytový dom. Teplovodné prípojky sú odpojené z hlavných trás teplovodu T-odbočkou, ďalej pokračujú smerom k bytovému domu. Teplovod do objektu vstupuje v dvoch miestach, vstup je cez základ a vstupuje do technickej miestnosti bytových domoch.

SO 10 - PRÍPOJKA NN (A, B)

Stavebný objekt rieši pripojenie objektu na verejnú elektrickú sieť. Pripojenie bytového komplexu bude zabezpečovať NN prípojka cez novo vybudované distribučné zariadenia. Navrhovaná prípojka

NN bude riešená cez parcely C-KN 3045/96 a 3045/97 zemným káblom typom NAYY-J 4x240, ktorý sa pripojí do jestvujúcej TS 0052-002, dĺžky cca 400,0 m.

SO 11- AREÁLOVÉ ROZVODY NN A OSVETLENIE (A, B)

V rámci objektu SO 10 sa navrhuje vybudovať vonkajšie areálové osvetlenie pozemkov stavebníka / investora a areálové rozvody NN vedenia v rámci ktorého sa napojí samotné osvetlenie, objekt bytového domu A a bytového domu B. Na pozemku budú osadené stožiarové svietidlá s LED svietidlami IP65 na samostatne stojacich hliníkových bezpätkových stožiaroch výšky 6,0 m s výložníkom.

SO 12 -OPLOTENIE (A, B)

Stavebný objekt rieši oplotenie bytového komplexu River Lake, ktoré bude vyhotovené z bodových betónových základov z betónu, oceľových stojok vo výške 1,8 m nad upraveným terénom a podhrabových betónových dosiek. Pletivo bude vo výške 1,5 m nad upraveným terénom. Prevedenie pletiva bude poplastované priemyselné s vodorovným prelisom. Pod podhrabové betónové dosky sa navrhuje základový múr výšky podľa priebehu výšky terénu.

B) Požiadavky vyplývajúce z chránených území alebo ochranných pásiem:

Stavba zasahuje do prvého stupňa ochrany prírody.

OÚ Malacky, OSŽP – záväzné stanovisko č. OÚ-MA-OSZP-2025/005756-002 zo dňa 29. 01. 2025: Riešený pozemok je umiestnený v zastavanom území 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 nemá OÚ Malacky, odbor SOŽP ďalšie pripomienky k stavbe.

V zmysle § 103 ods. 7 zák. č. 54312002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 47912005 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade s§ 140b zák. č. 47912005 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.

C) Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a účastníkov konania:

Obe Rohožník – záväzné stanoviso č. 6568/2024/59/ZS zo dňa 16.12.2024: **Požiadavky na** priestorové a funkčné využitie územia:

lokalita, v ktorej je predmetný zámer navrhovaný je potrebné realizovať je v zmysle platného územného plánu Obce Rohožník. Lokalita je definovaná pre funkčné využitie:

Funkčné plochy B2 – – Plochy novej zástavby v malopodlažných bytových domoch (3/20 B2, nová obec)

základná charakteristika :

- plochy novej zástavby bývania v malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží, doplnené plochami pre základnú občiansku vybavenosť, verejnou zeleňou, zeleňou obytného prostredia, športovými a športovo-rekreačnými plochami, detskými ihriskami,

dominantné funkčné využitie :

- bývanie v malopodlažných bytových domoch do 3-nadzemných podlaží;

Plošné a zastavovacie regulatívy pre bytové domy

- koeficient zastavanosti = 0,4 z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov,

-voľné priestranstvo = min. 60% z plochy vymedzenej pre výstavbu bytových domov,

- plochy čistej zelene = min. 35% z plochy voľného priestranstva

- ostatné plochy = max. 25% z plochy voľného priestranstva (ide o plochy nezastavané resp. voľné plochy pozemku, ktoré nie sú zastavané stavbou nad úrovňou terénu, slúžiace k vytvoreniu obsluhy, relaxu, pohody v exteriérovom priestore stavby podľa individuálnej požiadavky obyvateľov, detské

ihriská, malé športoviská, s prípadnou úpravou povrchu napr. dláždené, štrkové plochy, terasy na úrovni terénu, plochy so zatrávňovacimi dlaždicami a pod.)
- pre výstavbu bytových domov je stanovená povinnosť riešiť teplofikáciu bytových domov napojením teplovodom na existujúci centrálny zdroj tepla vo vlastníctve obce.
Spôsob oplotenia pozemkov:
- v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
v uličnej čiare zástavby
- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,
- vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný - múr, konštrukcia z umelých hmôt, plechu
medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce - prípustná výška oplotenia - maximálne 2 m,
- odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot strihaných drevín,
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia sveteľno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob - - celoplošný nepriehľadný - múr, plech, umelé hmoty.
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1589/152/2025 zo dňa 02.01.2025: súhlasí sa s návrhom na územné konanie stavby.
Súčasne sa požaduje:
1. Zabezpečiť potrebné parametre vzduchovej nepriezvučnosti vnútorných deliacich stavebných konštrukcií medzi navrhovanými bytmi navzájom a medzi bytmi a súvisiacimi nebytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 0532-2: 2024 Akustika. Hodnotenie zvukovo izolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
2. Plánované vonkajšie a vnútorné zdroje hluku (TZB -výťahy, prípadné rekuperačné VZT jednotky a pod.) vo vzťahu k dotknutému chránenému prostrediu zabezpečiť tak, aby spĺňali požiadavky vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.
3. Riešiť účinné vetranie všetkých bezokenných miestností (pivničné kobky, miestnosť pre upratovačky, hygienické zariadenia, a pod.).
4. V oboch bytových objektoch riešiť miestnosť pre upratovačku v súlade s normou STN 73 4301 Bytové budovy.
3. Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
a) protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
b) protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z vlastných vnútorných a vonkajších zdrojov nebude negatívne vplývať na dotknuté chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
d) protokoly z merania hluku zvukovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcií jednotlivých objektov, výsledky ktorých preukážu súlad s požiadavkami STN 0532-2: Akustika. Hodnotenie zvukovo izolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
OÚ Malacky, OSŽP - vyjadrenie č. OÚ-MA-OSZP-2025/004031-002 zo dňa 29.01.2025: Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 5 ods. l zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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, za dodržania ustanovení vodného zákona možná.
• Objekty SO 06 Rozšírenie verejného vodovodu a SO 08 Dažďová kanalizácia sú vodnou stavbou podľa § 56 vodného zákona a je na ne potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.
• Žiadame, aby sa k projektu vyjadril správca vodného toku SVP š.p.
• Stavebník dodrží ochranné pásmo vodného toku, ktoré je pri vodohospodársky významnom vodnom toku do 10m od brehovej čiary.
• K povoleniu vypúšťania vôd z povrchového odtoku nepriamo do podzemných vôd je potrebné doložiť predchádzajúce zisťovanie.
• Napojenie na vodovod a splaškovú kanalizáciu je možné za súhlasu vlastníka a prevádzkovateľa týchto sietí.
• Upozorňujeme, v prípade, že stavebník bude zriaďovať pásma ochrany verejného vodovodu a verejnej splaškovej kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z., uvedené je potrebné riešiť už v územnom konaní, inak ich v ďalších konaniach nebude orgán štátnej vodnej správy môcť stanoviť.
• 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 práva podľa ods. 3. Budúcu zmluvu o prevode je potrebné preukázať už pri územnom konaní a zmluvu o prevode pri kolaudačnom konaní.
• Žiadame rešpektovať všetky vodné toky, vodné plochy a vodné stavby v lokalite a ich ochranné pásma.
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 územnom plánovaní 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.
OÚ Malacky, OSŽP - vyjadrenie č. OÚ-MA-OSZP-2025/004090-002 zo dňa 07.01.2025:
Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie nemá námietky k vydaniu územného rozhodnutia na stavbu za dodržania nasledovných podmienok:
1. 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):
Druh odpadu Názov odpadu Kat.
1 7 O 1 O 1 betón O
1 7 O 1 02 tehly O
17 O 1 07 zmesi betónu, tehál, škridiel, obkladového materiálu a keramiky iné ako uvedené v 17 O 1 06 O
1 7 02 O 1 drevo O
17 03 02 bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 O 1 O
17 04 05 železo a oceľ O
- v ďalšom stupni PD je potrebné upresniť odpady a bilanciu stavebných odpadov.
2. Pôvodca (Investor) stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia§ 14 a§ 77 zákona o odpadoch:
- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva (predchádzanie vzniku odpadu,
príprava na opätovné použitie, recyklácia, zhodnotenie, zneškodnenie),
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej na nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám.
3. Pôvodcovi stavebných odpadov a odpadov z demolácii sa povoľuje zhromažďovať odpad v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne je povinný odovzdať odpad oprávnenému odberateľovi.
4. 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.

5. Pôvodca stavebných odpadov je následne v kolaudačnom konaní povinný Okresnému úradu v Malackách, odboru starostlivosti o životné prostredie, úseku štátnej správy odpadového hospodárstva dokladovať spôsob nakladania so vzniknutým stavebným odpadom (originál potvrdenia o odovzdaní odpadu z predmetnej stavby do zariadenia na zhodnocovanie alebo zneškodňovanie stavebného odpadu) a doložiť kópiu vydaného stavebného povolenia.
V znení § 99 ods. (1) zákona o odpadoch a v súlade s § 140 b zákona č. 479/2005 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sa toto vyjadrenie považuje za záväzné stanovisko. Jeho obsah je pre správny orgán záväzný. Bez jeho zosúladenia s inými záväznými stanoviskami, správny orgán nemôže vo veci rozhodnúť.
OÚ Malacky, PaLO - stanovisko č. OÚ-MA-PLO-2025/004049-002 zo dňa 29.01.2025: Orgán ochrany PP súhlasí s umiestnením vyššie uvedenej stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie pri dodržaní nasledovných podmienok:
• v prípade trvalého záberu PP je potrebné požiadať tunajší úrad o odňatie PP podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z.z. (po vydaní územného rozhodnutia, avšak pred vydaním stavebného povolenia)
• v prípade použitia PP na nepoľnohospodársky účel na čas kratší ako jeden rok vrátane uvedenia PP do pôvodného stavu je potrebné požiadať tunajší úrad o vydanie stanoviska v zmysle § 18 zákona č. 220/2004 Z.z. (po vydaní územného rozhodnutia a stavebného povolenia, avšak pred samotnou realizáciou stavby).
KPÚ Bratislava- záväzné stanovisko č. Z-PUSR-104368/2024 zo dňa 12.09.2024: súhlasí s umiestnením stavby, ktorá sa nedotýka kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky a nenachádza s ana pamiatkovom území pri dodržaní nasledovných podmienok:
1. Investor oznámi písomne KPÚ BA 10 dní voprad začiatok stavebných prác
2. V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa§ 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 k PD pre územné konanie zo dňa: 29.07.2024:
Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu: RIVER LAKE ROHOŽNÍK (ďalej len „Stavba"), na pozemku registra C, s parcelným číslom 3045/351, 3045/372, 3045/325, v katastrálnom území Rohožník, podľa predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovanej 06/2024, pre stavebný objekt/stavebné objekty: SO01 - Bytový dom A, SO02 - Bytový dom B za týchto podmienok:
• Po vybudovaní nových distribučných zariadení (NN), ktorých budovanie bude zabezpečovať spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. na vlastné investičné náklady po splnení technických podmienok Zmluvy o pripojení hromadného charakteru.
• NN distribučný rozvod požadujeme budovať káblom typu NAYY-J 4x240, ktorý sa pripojí do jestvujúcej TS 0052-001 na vývody číslo 9,10,11. Jeden vývod bude napájať novovybudovanú skriňu SR 0052-0233, druhý vývod bude napájať novovybudovanú skriňu SR s pozdĺžnym delením SR 0052-0234 do poľa 1, tretí vývod bude napájať v skrini RS 0052-0234 pole č. 2.
• NN distribučný rozvod káblom NAYY-J 4x240 prepoj medzi skriňami SR 0052-0233 a SR 0052-0234 /pole2, zrealizovať prepoj káblom NAYY-J 4x240 medzi skriňu SR 0052-0234/ pole2 a skriňou SR 80.
• Jeden bytový dom sa pripojí do skrine SR 0052-0233 a druhý bytový dom sa pripojí do skrine SR 0052-0234 /polel.
• V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nenachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
• 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. 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.

V prípade potreby konzultácie návrhu projektovej dokumentácie a technického riešenia budúceho pripojenia za účelom spracovania projektovej dokumentácie pre stavebné konanie (s uvedením našej spoločnosti ako stavebníka), vyplňte elektronický formulár v aplikácii e-Žiadosti. Ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkovoprávnych vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických zariadení, vyplňte kontaktný formulár.
Projektová dokumentácia (v prípade elektroenergetických zariadení Západoslovenskej distribučnej, a.s.) musí byť vypracovaná v zmysle „štandardov projektovej dokumentácie", „Zásad budovania a prevádzkovania vzdušných a káblových NN/VN sietí a distribučných transformačných staníc" a „Pravidiel pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie", zverejnených na www.zsdis.sk.
Toto stanovisko je platné 12 mesiacov od dátumu jeho vydania. Pri jednaniach s našou spoločnosťou vo vyššie uvedenej veci predložte toto stanovisko.
SPP-distribúcia a.s. – vyjadrenia č. TD/NS/0039/2025/Gá zo dňa 21.1.2025:
SÚHLASÍ s umiestnením vyššie uvedenej stavby za dodržania nasledujúcich podmienok:
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-0 www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-0 vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení;
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D;
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník :

• rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem;
• pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01;
• zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadenia;
• zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami;
• zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou;

OSOBITNÉ PODMIENKY:
Žiadame rešpektovať všetky PZ v zmysle platnej legislatívy.
BVS a.s. – vyjadrenie k DUR č. 23523/2024/40201/Šp zo dňa 12.08.2024:
K predloženej DÚR 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. V území navrhovanej stavby sa nachádzajú zariadenia BVS. Existujúce siete žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách".
2. Vytýčenie vodovodu a kanalizácie BVS v teréne je potrebné objednať cez podateľňu BVS na základe objednávky na práce (tlačivo na webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách). Súčasťou objednávky musí byt' situácia z GIS-u BVS, ktorú je možné získať na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS.
3. V trase vodovodu a kanalizácie 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 verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

4. Pri súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnyrm vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.
5. Do územného rozhodnutia žiadame v zmysle zákona §19 ods. (2) a (4) č. 442/2002 Z.z. uviesť vymedzenie budúceho pásma ochrany navrhovaných verejných inžinierskych sietí. Pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti 1,8 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm vrátane.
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. V prípade požiaru nemôžeme garantovať potrebné množstvo vody a požadovaný pretlak pri napojení SHZ a DHZ priamo na vodovodnú sieť.
2. Z hľadiska ma'etkovo rávn ch vzťahov uvádzame, že existujúci verejný vodovod DN 100 na ul. kolské námestie, na ktorý sa navrhovaný verejný vodovod pripája je v majetku BVS.
3. Z technického hľadiska máme nasledujúce pripomienky:
a) Verejný vodovod vrátane pásma ochrany umiestniť vo verejnej komunikácii šírky a únosnosti (20t) pre vjazd servisných vozidiel.
b) Verejný vodovod je nutné navrhovať v súlade s platnými normami najmä STN 73 6005, STN 755401, OTN 755411 a ostatnými súvisiacimi normami a štandardami vodovodnej siete v podmienkach BVS, ktoré sú zverejnené na internetovom sídle BVS. c) Prípojky budované v súbehu s navrhovaným verejným vodovodom žiadame ukončiť vo vodomerných šachtách. Návrh prípojok vrátane VŠ riešiť v súlade s materiálom „Technické podmienky pripojenia, ... v podmienkach BVS, a.s.", dostupným na
internetovom sídle BVS www.bvsas.sk.
III. Z hľadiska odkanallzovanla
1. Z bilančného a technického hľadiska je odkanalizovanie navrhovaných bytových domov do verejnej kanalizácie BVS DN 800 v ul. Školské námestie možné v rozsahu splaškových vôd.
2. Z hľadiska majetkoprávnych uvádzame, že existujúca verejná kanalizácia DN800, do ktorej sú zaústené navrhované prípojky, je v majetku BVS.
3. Kanalizačné pripojky vrátane revíznych šácht žiadame navrhovať v súlade „Technickými podmienkami pripojenia v podmienkach BVS,a.s.", ktoré sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk
IV. Z hľadiska budúcej prevádzky
V zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 442/2002 Z. z.") môže byť vlastníkom verejného vodovodu len subjekt verejného práva, pričom podmienkou vydania územného rozhodnutia je Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva dotknutej stavby medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva (obec, združenie obcí, právnická osoba s majetkovou účasťou obce) a následne podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia je uzatvorenie Zmluvy o prevode vlastníctva VHS medzi vlastníkom stavby
a subjektom verejného práva.
V prípade prevodu vlastníckych práv k VHS na BVS,a.s. žiadame pred vydaním územného rozhodnutia uzavrieť Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva VHS na BVS,a.s. V prípade, že Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníctva k VHS bude uzavretá s iným subjektom verejného práva, odlišným od BVS, a.s. (obec, združenie obcí), je tento subjekt verejného práva povinný pred vydaním stavebného povolenia uzavrieť s BVS, a.s. Zmluvu o budúcej zmluve o odbornom výkone prevádzky verejného vodovodu. Písomnú žiadosť o uzavretie zmluvy je potrebné podať na príslušnom formulári spolu s požadovanou dokumentáciu prostredníctvom podateľne na Oddelenie koordinácie vodohospodárskych stavieb BVS. Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejného vodovodu do zmluvnej prevádzky prípadne do majetku je splnenie vyššie uvedených technických podmienok.
Upozorňujeme, že k OSP sa vyjadrime až po predložení platného územného rozhodnutia vydaného na podklade vyjadrenia BVS a Zmluvy o budúcej zmluve o prevedení vlastníckeho práva na vodnú stavbu v súlade s Novelou Zák.č. 442/2002 Z.z. Ôalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS. Žiadosť o vyjadrenie je nutné zaslať na predpísanom tlačive, ktoré je dostupné na internetovom sídle BVS (Žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii s návrhom

verejného vodovodu, verejnej kanalizácie). Platnosť tohto vyjadrenia je 2 roky do vydania územného rozhodnutia. V súlade s § 17 ods. 2 písmena i) a § 18 ods. 2 písmena i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov a v súlade s platným cenníkom poplatkov BVS bude za vyjadrenie uplatnený poplatok.

SVP š.p.- vyjadrenie č. SVP14363/2024/2 zo dňa 26.07.2024: 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. Navrhovaná stavba sa nachádza v blízkosti potoka Rudávka, ktorý je v správe našej organizácie, žiadame preto rešpektovať jeho pobrežný pozemok. Podľa § 49 zákona č. 364/2004 Z. z o vodách môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodohospodársky významných vodných tokov do 10 m od brehovej čiary. Brehová čiara je podľa§ 43 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z o vodách priesečnica vodnej hladiny s priľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého územia. Žiadame preto, aby stavba bola umiestnená minimálne 10 m od jeho brehovej čiary. Do tohto územia nie je možné umiestňovať pevné stavby, oplotenie, technickú infraštruktúru a podobne a musí zostať voľne prejazdné a prístupné pre mechanizmy správcu vodného toku pri zabezpečovaní jeho úloh vyplývajúcich zo zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.
2. Upozorňujeme, že na stavby na pobrežných pozemkoch (do vzdialenosti 10 m od brehovej čiary potoka Rudávka) je potrebný súhlas príslušného orgánu štátnej vodnej správy.
3. Upozorňujeme, že v uvedenom úseku bol vodný tok podľa dohľadaných archívnych podkladov v minulosti upravený na max. Q50. Pre záujmovú lokalitu doposiaľ neboli vypracované mapy povodňového ohrozenia a teda nie je možné presnejšie identifikovať hranicu inundačného územia. Upozorňujeme preto, že v budúcnosti môže byť táto lokalita pri vyšších prietokoch zaplavená. Naša organizácia nezodpovedá za prípadné vzniknuté škody počas povodňových prietokov a za škody spôsobené vysokou hladinou podzemnej vody.
4. Upozorňujeme, že odvádzanie vôd z povrchového odtoku zo strechy a spevnených plôch musí byť riešené tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na cudzie pozemky ani v čase intenzívnych zrážok. Odvádzanie zrážkových vôd infiltráciou do podzemných vôd je potrebné riešiť v súlade § 37 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Upozorňujeme, že na odvádzanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd a na vybudovanie vsakovacieho zariadenia je podľa§ 21 a§ 26 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy. Pri odvádzaní zrážkových vôd infiltráciou do podzemných vôd je potrebné zabezpečiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podložia nad max. hladinou podzemnej vody v zmysle§ 37 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Posudok má tiež určiť vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd.
Odporúčame však zrážkové vody zachytávať do akumulačnej nádrže, ktorú je potrebné dimenzovať na aktuálnu min. 20-ročnú návrhovú zrážku (q=244 l.s-1.ha-l) trvajúcu 15 min., koeficient odtoku K=l, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem. Zachytenú zrážkovú vodu je možné použiť i ako úžitkovú vodu a na polievanie zelených plôch v období sucha. Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.
5. Žiadame rešpektovať všetky ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.
6. Realizáciou predmetnej stavby nesmie dôjsť k znečisteniu 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.

D) Povinnosti navrhovateľa:
Navrhovateľ zabezpečí vypracovanie PD pre stavebné povolenie v súlade s platnou legislatívou, najmä so stavebným zákonom, príslušnými vyhláškami a STN.

E)Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: V rámci konania neboli vznesené námietky

E)Čas platnosti územného rozhodnutia o umiestnení stavby:

Toto rozhodnutie o umiestnení stavby je podľa § 40 ods. (1) stavebného zákona platné dva roky, odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť.

Predĺžiť platnosť tohto rozhodnutia podľa § 40 ods. (3) stavebného zákona, môže stavebný úrad na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty, avšak o žiadosti na predĺženie jeho

platnosti musí byť právoplatne rozhodnuté pred uplynutím trojročnej zákonnej lehoty vrátane odvolacieho konania. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak bol na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

Podľa § 40 ods. (4) stavebného zákona toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Podľa § 41 ods. (1) stavebného zákona môže stavebný úrad z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území.

Odôvodnenie

Dňa 07.03.2025 podal kontra architekti s.r.o; Podbiel 282 v zastúpení navrhovateľa: ROFIN s.r.o., Kresákova 7B, Bratislava návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „River Lake Rohožník“, ktorá sa umiestňuje na pozemku par. č.: reg.„C-KN“ 3045/351; 3045/372; 3046/325 a reg.„E“ 3046/111; 3046/112; 3046/132; 3046/131; 3048/21; 3048/22; 3049/101 a 3049/102 v k. ú. Rohožník. Dokumentáciu pre územné rozhodnutie vypracoval 06/2024 autorizovaný stavebný inžinier Ing. Ján Potoma, kontra architekti s.r.o., Podbiel 282.
Navrhovateľ predložil záväzné stanovisko obce Rohožník č. 6568/2024/59/ZS, vzdané 16.12.2024, ktorým obec Rohožník potvrdila, že stavba je v súlade s územním plánom obce. Podanie neposkytovalo dostatočný podklad v zmysle § 3 a §4 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, preto obec Rohožník, vyzval dňa 03.03.2025 navrhovateľa na doplnenie podania a konanie prerušil. Navrhovateľ podanie doplnil dňa 24.06.2025.

Podľa § 36, ods. 1 stavebného zákona: Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa § 36, ods. 3 stavebného zákona: Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámi v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 37, ods. 1 stavebného zákona: Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa § 37, ods. 2 stavebného zákona: Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa § 37, ods. 3 stavebného zákona: Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa § 42, ods. 1 stavebného zákona: Územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.

Podľa § 42, ods. 4 stavebného zákona: Odkladný účinok odvolania proti územnému rozhodnutiu nemožno vylúčiť.

Podľa § 42, ods. 5 stavebného zákona: V odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli

byť. Stavebný úrad je povinný účastníkov konania na to upozorniť v oznámení o začatí územného konania.

Dňa 30.06.2025 oznámila obec Rohožník ako príslušný stavebný úrad listom č. SOÚ-R/25/38/8/MA začatie územného konania o umiestnení predmetnej stavby všetkým účastníkom konania, dotknutým orgánom a správcom inžinierskych sietí a súčasne nariadil k prerokovaniu žiadosti ústne konanie. V súlade s §36 ods.1 stavebného zákona účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky najneskôr pri ústnom rokovaní. V rovnakej lehote mali možnosť oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány štátnej správy a dotknuté organizácie. V tejto lehote neboli uplatnené žiadne námietky od účastníkov konania.

Podľa § 36, ods. 4 stavebného zákona: Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 26, ods. 1 zákona o správnom konaní: Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 26, ods. 2 zákona o správnom konaní: Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Pozemok par. č.: reg. „C-KN“: 3045/351; 3045/372 a 3046/325; reg.„E“: 3046/111; 3046/112; 3046/132; 3046/131; 3048/21; 3048/22; 3049/101 a 3049/102 v k. ú. Rohožník sú podľa výpisu z LV č. 2346 vo vlastníctve navrhovateľa v spoluvlastbníckom podiele 1/1. Stavebné objekty SO06; SO09 a a SO010 sa umiestňujú na pozemkoch par. č. 3045/96 a 3045/97 v k.ú. rohožník, ktorý je podľa výpisu z LV č. 710 vo vlastníctve obce Rohožník v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Navrhovarteľ predložil: návrh na vydanie územného rozhodnutia, splnomocnenie, zmluvu o budúcej kúpnaj zmluve, zmluvu s BVS a.s. a DUR. Ďalej predložii nasledovné vyjadrenia, stanoviská, záväzné stanoviská dotknutých orgánov štátnej správ a dotknutých orgánov: Obec Rohožník (podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z.z); Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava; Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Malacky (č. ORHZ-MAI-2024/001021-002 súhlasí bez pripomienok); OÚ Malacky, OSŽP; OÚ Malacky, PaLO; OÚ Malacky odbor krízového riadenia; KPÚ Bratislava; ZD a.s.; SVP š.p. Bratislava; SPP-distribúcia a.s., BVS a.s.; ST a.s., Hydromeliorácie š.p., CETIN Networks s.r.o., UPC s.r.o., energotel a.s., a Orange a.s., Účastníci konania nepodali žiadne pripomienky ani námietky. Všetky pripomienky od orgánov štátnej správy a organizácií, ktoré boli vznesené v územnom konaní stavebný úrad zohľadnil v podmienkach tohto rozhodnutia. Stavebný úrad nezistil žiadne iné dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia. Ich podmienky sú zahrnuté vo výroku tohto rozhodnutia a navrhovateľ je povinný ich zohľadniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov nevyplynula žiadna pochybnosť o nepriaznivom vplyve stavby a ani o tom, že by navrhovaná stavba bola v území nevhodnou.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 a 2 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. V podmienkach na umiestnenie stavby sa okrem požiadavky na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby,

prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch.

V územnom konaní sa stavebný úrad sústredil na posúdenie návrhu najmä z hľadísk uvedených v ustanovení § 37 ods. 2 stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia orgány štátnej správy podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad preskúmal podklady vydaného rozhodnutia a zistil, že predmetná stavba spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov štátnej správy, ich prípadné podmienky a pripomienky určil stavebný úrad ako podmienky umiestnenia a ich splnenie bude skúmať v stavenom konaní.

Podmienky na umiestnenie stavby sú výsledkom zosúladenia rôznych záujmov v území a s prihliadnutím na budúce účinky stavby v území, najmä z hľadiska ochrany životného prostredia, súladu urbanisticko–architektonického riešenia stavby s okolím, určenia polohy stavby na pozemku aj vo vzťahu k susedným stavbám.

Stavebný úrad sa zaoberal navrhovanou stavbou aj z hľadiska ochrany životného prostredia, zohľadnil kladné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a po zvážení všetkých skutočností a podmienok, ktoré vymedzili umiestnenie navrhovanej stavy konštatuje, že umiestnenie stavby je v súlade s hygienickými požiadavkami ochrany životného prostredia, stavba je a urbanisticky začlenená do územia a jej umiestením nedôjde k zhoršeniu životného prostredia nad prípustnú mieru.

Po preskúmaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, stavebný úrad dospel k záveru, že návrh poskytoval dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, návrh posúdil z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúmal jeho súlad s príslušným územnoplánovacím podkladom, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto nie je dôvod na nevydanie predmetného územného rozhodnutia.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia a tieto stanoviská zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Obec Rohožník, ako príslušný stavebný úrad, podrobne a v celom rozsahu preskúmala návrh na začatie územného konania o umiestnení stavby spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdila návrh s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj príslušnými vyhláškami a na základe skutkového stavu rozhodla tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Navrhovateľ uhradil správne poplatok vo výške 1000€ podľa zákona č. 145/1995 Zz. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

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 na tunajší stavebný úrad (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

Prílohy: *,, celková situácia stavby“ č. výkresu ,,B03“*

Podľa § 42 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby účastníkom stavebného konania.
Podľa § 26 ods.2 zákona Č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dni na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny organ zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým najmi v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.
.

Toto rozhodnutie musi byt' vyvesené na úradnej tabuli na dobu 15 dní:

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

Oznámenie bolo vyvesené dňa ***02.10.2025*** *oznámenie bolo zvesené dňa……..*

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

*Oznámenie zverejnené dňa:****02.10..2025*** *oznámenie ukončené dňa:……..*

Doručuje sa:

1. Obec Rohožník – so žiadosťou o vyvesenie tohto rozhodnutia
2. ROFIN s.r.o., Kresákova 7B, Bratislava v zastúpení: kontra architekti s.r.o; Podbiel 282 – doručenie verejnou vyhláškou
3. Organizácie alebo občania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté: doručenie verejnou vyhláškou
4. vlastník predmetných pozemkov par. č.: reg.„C“ 3045/351; 3045/372; 3046/325; reg.„E“ 3046/111; 3046/112; 3046/132; 3046/131; 3048/21; 3048/22; 3049/101 a 3049/102 v k. ú. Rohožník. - doručenie verejnou vyhláškou
5. vlastníci susedných pozemkov - doručenie verejnou vyhláškou

Dotknuté orgány:

8. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o ŽP, ochrana prírody a krajiny, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
9. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o ŽP, odpadové hospodárstvo, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
10. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o ŽP, ochrana vôd; Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
11. Okresný úrad Malacky, odbor pozemkový a lesný, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
12. Okresný úrad Malacky, odbor COO, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
13. MVSR, sekcia informatiky, Pribinova2, Bratislava
14. Ministerstvo obrany SR, SNM a V, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
15. ORHaZZ, Legionárska 882, Malacky
16. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
17. RÚVZ, Ružinovská 8, Bratislava
18. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
19. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
20. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava
21. BVS a.s. Prešovská 48, Bratislava 826 46
22. SVP š.p., správa povodia Moravy, Pri maline 1, Malacky ;
23. spis