

Mesto Senec
Spoločný obecný úrad Senec
Mierové nám. 8, 903 01 Senec, pracovisko: Lichnerova 93/31, 903 01 Senec
Číslo: 3757-25-Sc, Hrdňa: 01.10.2026

ROZHODNUTIE
VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Mesto **Senec**, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby: -
názov stavby: 'Rodinný dom (bytová budova-jednobytová)'
v členení: SO 01 – Rodinný dom (bytová budova-jednobytová)
+ oplatenie
miesto stavby: mesto Senec, mestská časť Svätý Martin
stavebné pozemky: pozemky registra „C“-KN, parc. č. 4803/3, 4801/4 (nájomná zmluva uzavretá dňa 22.05.2025 za účelom prenajatia pozemku CKN 4801/4 na účel splnenia podmienok územného plánu a dosiahnutia regulatív potrebných na získanie povolia k stavebnému zámeru)
stavebník: Čepel Peter, Stätý Martin 1923, Senec, 903 01
vlastník stavby: Čepel Peter, Stätý Martin 1923, Senec, 903 01
účel stavby: 1111 jednobytová budova
typ stavby: novostavba
charakter stavby: samostatná stavba, bytová budova,
projektant: Smith Enterprise s.r.o., Ing. Marek Kováč, Lovce 191, 951 92, Lovce
spôsob vedenia stavby: svojpomocne
kvalifikovaná osoba
na vedenie stavby: Ing. Peter Kráľovič, Švabinského 6, 851 01, Bratislava

identifikačné údaje dokumentácie:

doručenie: listinne
gen. projektant: Smith Enterprise s.r.o., Ing. Marek Kováč, Lovce 191, 951 92, Lovce
dátum: 05/2025

Pozemok s parc. č. CKN 4801/4, kat. územie Senec bol prenajatý z dôvodu splnenia podmienok územného plánu a dosiahnutia regulatív potrebných na získanie povolenia k stavebnému zámeru. Zmluva bola uzavretá dňa 22.05.2025 medzi stavebníkom Čepel Peter, Stätý Martin 1923, Senec, 903 01 a majiteľkou susedného pozemku Máriou Mosbergerovou, Dol'any 259, Dol'any, 900 88.

Zoznam účastníkov konania:

Právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám (okrem nájomcov bytov a nebytových priestorov) na **parcelách č. CKN 4801/4 ,CKN 4801/2, 4801/3, 4803/10, 4803/7, 4803/4 a CKE 4054/105.**

Oznámenie sa doručí :

1. Čepel Peter, Stätý Martin 1923, Senec, 903 01
2. Ing. Marek Kováč, Lovce 191, 951 92, Lovce
3. Ing. Peter Kráľovič, Švabinského 6, 851 01, Bratislava
4. Monsbergerová Mária, Doľany 259, Doľany, 900 88
5. Olgayová Anna, Kráľová pri Senci 500, Kráľová pri Senci, 900 50
6. Dubajová Adriana, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01
7. Dubaj Adam, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01
8. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, 832 05
9. Folkman Michal, Ing., Pribinova 1196/19, Senec, 903 01

Dotknuté orgány:

10. Mesto Senec - útvar územného plánovania, Mierové nám. 8, Senec, 903 01
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, 817 62
12. Západoslovenská distribučná a.s. , Čulenova 6, Bratislava, 816 47
13. OR HZ v Pezinku, Hasičská 4, Pezinok, 902 01
14. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, Bratislava, 821 06
15. Okresný úrad ŽP - všetky zložky, Hurbanova 21, Senec, 90301
16. Mesto Senec - cestný správny orgán, Mierové nám. 8, Senec, 903 01
17. Targoš Miloslav, Svätý Martin 1916, Senec, 903 01

Podrobné údaje o stavbe:

Popis stavby:

Bytová budova:

Samostatne stojaca novostavba rodinného domu. Stavba bude v časti dvojpodlažní (ustúpené 2.NP), so šikmou sedlovou strechou nad 2.NP a plochou strechou nad 1.NP v zadnej časti domu. Bez využitia podkrovia na bývanie. Stavba sa navrhuje nepodpivničená.

Úžitková plocha	208,12 m ²
Obytná plocha	121,10 m ²
Zastavaná plocha	179,85 m ²
Počet nadzemných podlaží	2 NP (ustúpené)

Oplotenie: oplotenie z pletiva výšky 1,79 m

Navrhované miestnosti:

1.NP: **vstupná chodba, chodba, samostatné wc, posilovňa, technická miestnosť, kúpeľňa 1, kuchyňa, obývací izba s jedálňou, šatník s chodbou, kúpeľňa 2, spálňa, špajza**

2.NP: **chodba, izba 1, izba 2, kúpeľňa 3, kumbál, izba 3, izba 4**

Plošné bilancie:

- plocha pozemku celková: 604,00 m² - CKN 4803/3 (evidované na LV č. 4602) a prenajatý pozemok - CKN 4801/4 (evidované na LV č. 563)
- zastavané plochy celkom: 179,85 m² – objekt RD
- úžitková plocha: 208,12 m²
- **obytná plocha: 121,10 m²**
- spevnené plochy: 80,91 m²

- výška stavby: +8,275 m
- strecha: kombinácia šikmej sedlovej nad 2. NP a plochej strechy nad 1.NP v časti stavby
- podlažnosť: 2.NP
- počet parkovacích miest: 3 na pozemku stavebníka

Odstupy stavby:

- od parc.č. 4803/7 12,00 m
- od parc.č. 4803/4 2,00 m
- od parc.č. 4801/4 1,00 m
- od parc.č. 4801/2 2,00 m
- od parc.č. 4054/105 15,00 m

Dopravné napojenie:

Prístup na pozemok je zo súkromnej príjazdovej cesty CKN 4801/3 vo vlastníctve Monsbergerová Mária, Doľany 259, Doľany, 900 88 a CKN 1803/10 vo vlastníctve Dubaj Adam, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01 a Dubajová Adriana, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01. **Stavebník má právo prechodu a prejazdu a právo uloženia, vedenia, údržby, opráv a pripojenia inžinierskych sietí na základe zriadenia zmluvy o vecnom bremene V-1752/2025 zo dňa 14.05.2025. č.z. 950/2025 a V-1708/2025 zo dňa 14.05.2025. č.z. 949/2025.** Vecné bremeno je zapísané na LV4602. Na súkromnú príjazdovú komunikáciu je prístup z miestnej komunikácie EKN 4068/205 (vlastník – Slovenská Republika). Existujúci vjazd s drobnou stavebnou úpravou v mieste styku s verejnou komunikáciou bude zrealizovaný v zmysle podmienok záväzného stanoviska cestného správneho orgánu mesta Senec číslo **SEN. 11384-1370-2026, Va zo dňa 11.03.2026** a **SEN. 34751-1370-2026, Va zo dňa 25.06.2026.** Parkovanie na pozemku stavebníka je navrhnuté pre 3 osobné autá.

Pripojenie stavby na siete technického vybavenia:

Stavba bude napojená na elektriku, vodu – verejný vodovod zo zdrojom pitnej vody v miestnej studni (správca), kanalizáciu (vlastná dočasná žumpa), bez plynofikácie. Elektrická prípojka bude nová (podzemné vedenie), napojená na rozvádzač na pozemku s parc. č 4990/3, vedená pozemkom 4068/205, 4801/3 a 4803/10. Na pozemku 4068/205 a 4990/3 je zapísané vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s.

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť *nebolo* vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Záväzné stanoviská dotknutých orgánov a vyjadrenia dotknutých právnických osôb:

Stanoviská sú súhlasné s podmienkami (bez rozporu), s ktorými sa spracovateľ správy o prerokovaní stavebného zámeru vysporiadal.

Stavebník dodrží podmienky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb (správcov inžinierskych sietí) a požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správny mi rozhodnutiami:

Záväzné stanovisko mesta Senec ako orgánu územného plánovania

SEN2164/2025/37099/37848 z 30.07.2025

K Vašej žiadosti Vám dávame nasledovné vyjadrenie:

Po preštudovaní predloženého stavebného zámeru stavby „**rodinný dom**“ na pozemku tvorenom parcelami **KN-C č.4803/3 a 4801/4** v k.ú. Senec, spracovanej 05/2025, projektantom Ing. Marek Kováč pre stavebníka Peter Čepel, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec Vám uvádzame nasledovné:

Mesto Senec, útvar územného plánovania a rozvoja mesta ako príslušný orgán územného plánovania vyhodnotil predložený zámer z hľadiska súladu s platnou UPN mesta Senec a **konštatuje** na základe vyššie uvedeného, že predložený zámer stavby „**rodinný dom**“ na pozemku tvorenom parcelami **KN-C č.4803/3 a 4801/4** v k.ú. Senec **je v súlade** s funkčným využitím územia a priestorovými regulatívami určenými pre regulačný blok „**b2**“ v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Senec.

Požiadavky na spracovanie projektu stavby na základe spracovaných strategických dokumentov, súvisiacich zákonov a predpisov:

- pri návrhu nakladania s dažďovými vodami požadujeme v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia,
- odpadové hospodárstvo riešiť v súlade s platnými legislatívnymi predpismi SR a všeobecne záväzným nariadením mesta Senec,

Podľa § 24b zákona o územnom plánovaní si **vyhradzujeme vydanie doložky súladu k projektu stavby** po zapracovaní vyššie uvedených podmienok

Toto stanovisko v zmysle § 21 ods.(11) Stavebného zákona vydané v súlade s požiadavkami podľa odsekov **5 a 6 je záväzné.**

Toto záväzné stanovisko dotknutého orgánu podľa § 24a ods.(6) Zákona o územnom plánovaní platí dva roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi. Záväzné stanovisko nestráca platnosť, ak bol počas plynutia doby podľa prvej vety podaný návrh na začatie konania, v ktorom sa záväzné stanovisko má použiť.

Záväzné stanovisko mesta Senec ako Cestného správneho orgánu

SEN. 11384-1370-2026, Va z 10.03.2026

Dňa 02.03.2026 bola tunajšiemu úradu doručená doplňujúca žiadosť stavebníka Peter Čepel, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec na základe Výzvy tunajšieho úradu Výst. 1640-1370-2025, Va zo dňa

- o vydanie povolenia na zriadenie vjazdu k stavbe Rodinného domu na pozemku CKN 4803/3 k.ú. Senec.

Na pozemku 4803/3 je navrhnutý samostatne stojací rodinný dom s jednou bytovou jednotkou a návrhom 3 parkovacích státí. Dopravné napojenie je riešené prostredníctvom spoločného vjazdu slúžiaceho aj pre rodinný dom na pozemku 4803/6 pričom samotný vjazd sa nachádza na pozemkoch 4801/3 a 4803/10. Rodinný dom na parce. 4803/6 spolu s vjazdom boli povolené stavebným povolením č.j.Výst. 622-18Sc,St zo dňa 18.3.2018.

K Vašej žiadosti Vám dávame nasledovné vyjadrenie k stavebnému zámeru:

Mesto Senec podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové cesty so stavebným zámerom stavby „**Rodinný dom na pozemku 4803/3**“ – **SÚHLÁSI za dodržania nasledujúcich podmienok:**

- stavba musí byť v súlade s platným územným plánom mesta. Preverenie podmienok súladu stavby s územným plánom mesta Vám poskytne orgán územného plánovania vo forme záväzného stanoviska;

- **nakoľko sa stavba napája cez existujúci vjazd s nedokončeným povrchom konštatujeme, že nie je potrebné povolenie na zriadenie nového vjazdu;**

- upozorňujeme stavebný úrad, že prostredníctvom existujúceho vjazdu je možné obslúžiť maximálne 3 rodinné domy. V prípade, že by vjazd mal obsluhovať viac nehnuteľností bude potrebné vybudovanie účelovej alebo miestnej cesty;

- **pred kolaudáciou stavby zhotoví stavebník vjazd v šírke 6,0 m na parcelách 4801/3 a 4803/10 so spevneným krytom vyhotoveným zo zatravnovacej betónovej dlažby. Okraj vozovky zareže a medzi konštrukciu vjazdu a asfaltobetónovú vozovku vloží nábehový obrubník so skosením uložený do betónového lôžka a pracovná škáru medzi obrubníkom a asfaltovou vozovkou vyplní pružnou asfaltovou zálievkou;**

realizáciou / úpravou povrchu vjazdu nesmú byť narušené odtokové pomery miestnej cesty ani byť odvádzané zrážkové vody zo spevnených plôch na miestnu cestu;

- **tunajší úrad požaduje byť prizvaný na kolaudačné konania z dôvodu preverenia podmienok pre realizáciu stavby;**

- stavebník je povinný rešpektovať plánovanú komunikáciu na pozemku CKN 4803/2 a s tým súvisiace umiestnenie oplotenia 1 m od okraja cesty v prípade, že stavebník nebude mať vjazd na

túto cestu, ak stavebník plánuje realizovať vjazd v tom prípade je potrebné dodržať 2,0m odstup opлотenia od okraja cesty;

- v prípade zmeny v projekte resp. stavbe požadujeme predložené dokumentácie na opätovné posúdenie.

Toto stanovisko nenahrádza rozhodnutia a povolenia príslušných orgánov a stráca platnosť zmenou navrhovanej stavby oproti predloženej dokumentácii. Nie je ani súhlasom na začatie prác na stavbe, je len možným podkladom pre povoľovanie uvedenej stavby podľa osobitných predpisov. Mesto Senec si vyhradzuje právo toto stanovisko zmeniť alebo doplniť v prípade zmeny pomerov v území.

Záväzné stanovisko mesta Senec ako Cestného správneho orgánu SEN. 34751 -1370-2026,Va z 25.06.2026

Žiadosť o odstránenie podmienky č. 7 zo súhlasného stanoviska/ rozhodnutia - číslo rozhodnutia SEN.11384-1370-2026,Va zo dňa 11.3.2026 odpoveď

Dňa 27.5.2026 bola tunajšiemu úradu doručená žiadosť stavebníka Peter Čepel, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec o prehodnotenie stanoviska SEN. 11384-1370-2026,Va zo dňa 11.3.2026.

Vo Vašom liste žiadate o prehodnotenie a odstránenie podmienky č. 7, ktorá znie: *stavebník je povinný rešpektovať plánovanú komunikáciu na pozemku CKN 4803/2 a s tým súvisiace umiestnenie opлотenia 1 m od okraja cesty v prípade, že stavebník nebude mať vjazd na túto cestu, ak stavebník plánuje realizovať vjazd v tom prípade je potrebné dodržať 2,0m odstup opлотenia od okraja cesty;*

Nakoľko predmetnú požiadavku považujete za neprimeranú, nedostatočne odôvodnenú a bez zrejmeého zákonného podkladu a to z nasledujúcich dôvodov:

- *K môjmu stavebnému pozemku CKN 4803/3 je zabezpečený riadny prístup prostredníctvom existujúcej a schválenej prístupovej komunikácie, čím je splnená základná požiadavka stavebného práva na zabezpečenie dopravného napojenia stavby na verejnú komunikáciu.*

- *Nemám vedomosť o tom, že by plánovaná komunikácia na pozemku CKN 4803/2, tak ako je uvedená v rozhodnutí, bola riešená v platnom územnom pláne, regulačnom pláne, právoplatnom územnom rozhodnutí alebo v rámci schváleného verejného investičného zámeru.*

- *Pozemok CKN 4803/2 zároveň nie je vo výlučnom vlastníctve mesta. Ako jeho spoluvlastník neevidujem žiadne konanie, projekt ani návrh výstavby komunikácie, ku ktorému by som bol prizvaný ako účastník konania alebo ku ktorému by som udelil súhlas.*

- *Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní musí rozhodnutie obsahovať odôvodnenie, v ktorom správny orgán uvedie skutočnosti, ktoré boli podkladom na rozhodnutie, logické a vecné dôvody, ktoré ho viedli k ich vyhodnoteniu, a spôsob, akým tieto závery premietol do právneho posúdenia veci. Vzhľadom na uvedené mám za to, že uložená podmienka č. 7 nie je v rozhodnutí dostatočne vecne ani právne odôvodnená tak, aby bola preskúmateľná z hľadiska jej zákonnosti a nevyhnutnosti.*

- *Vzhľadom na charakter predmetnej podmienky nevyplýva z rozhodnutia, že by zásah do výkonu vlastníckeho práva bol v danom prípade opretý o preukázaný verejný záujem a o záväzné verejnoprávne podklady, z ktorých by vyplývala jeho nevyhnutnosť. Z rozhodnutia zároveň nevyplýva, že by uloženie predmetnej podmienky bolo viazané na takýto podklad, keďže vychádza z odkazu na „plánovanú komunikáciu“ bez toho; aby z rozhodnutia vyplývalo, na základe akého konkrétneho právneho alebo záväzného podkladu je predmetná komunikácia riešená.*

Mesto Senec podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové cesty Vám k Vašej žiadosti dávame nasledovné vyjadrenie:

- *K môjmu stavebnému pozemku CKN 4803/3 je zabezpečený riadny prístup prostredníctvom existujúcej a schválenej prístupovej komunikácie, čím je splnená základná požiadavka stavebného práva na zabezpečenie dopravného napojenia stavby na verejnú komunikáciu. Odpoveď: k Vášmu pozemku bude zabezpečený riadny prístup po splnení podmienky pod bodmi 3; 4 a 5 stanoviska SEN. 11384 -1370-2026,Va zo dňa 11.3.2026.*

- *Nemám vedomosť o tom, že by plánovaná komunikácia na pozemku CKN 4803/2, tak ako je uvedená v rozhodnutí, bola riešená v platnom územnom pláne, regulačnom pláne, právoplatnom územnom rozhodnutí alebo v rámci schváleného verejného investičného zámeru. Mesto Senec ako príslušný cestný správny orgán Vám vydávalo stanovisko nie rozhodnutie podľa správneho poriadku. Budúca miestna cesta je v štádiu zabezpečovania kladných vyjadrení dotknutých orgánov. V*

súčasnosti sa na pozemkoch EKN 4054/105, ktorá sa v časti prekrýva s CKN 4803/2,4805/2,4807/2,4809/2,4810/2,4815/5,4817/3, 4819/2,4822/7,4825/2,4828/4 bez založeného listu vlastníctva nachádza účelová cesta.

- *Pozemok CKN 4803/2 zároveň nie je vo výlučnom vlastníctve mesta. Ako jeho spoluvlastník neevidujem žiadne konanie, projekt ani návrh výstavby komunikácie, ku ktorému by som bol prizvaný ako účastník konania alebo ku ktorému by som udelil súhlas.*

Na pozemku evidujeme účelovú cestu sprístupňujúcu viacero nehnuteľností.

- *Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní musí rozhodnutie obsahovať odôvodnenie, v ktorom správny orgán uvedie skutočnosti, ktoré boli podkladom na rozhodnutie, logické a vecné dôvody, ktoré ho viedli k ich vyhodnoteniu, a spôsob, akým tieto závery premietol do právneho posúdenia veci. Vzhľadom na uvedené mám za to, že uložená podmienka č. 7 nie je v rozhodnutí dostatočne vecne ani právne odôvodnená tak, aby bola preskúmateľná z hľadiska jej zákonnosti a nevyhnutnosti.*

Nakoľko sa nejedná o rozhodnutie a pri vydávaní stanoviska sa nevedie správne konanie na stanovisko sa nevzťahuje predmetné ustanovenie správneho zákona.

- *Vzhľadom na charakter predmetnej podmienky nevyplýva z rozhodnutia, že by zásah do výkonu vlastníckeho práva bol v danom prípade opretý o preukázaný verejný záujem a o záväzné verejnoprávne podklady, z ktorých by vyplývala jeho nevyhnutnosť. Z rozhodnutia zároveň nevyplýva, že by uloženie predmetnej podmienky bolo viazané na takýto podklad, keďže vychádza z odkazu na „plánovanú komunikáciu“ bez toho, aby z rozhodnutia vyplývalo, na základe akého konkrétného právneho alebo záväzného podkladu je predmetná komunikácia riešená.*

- **Na pozemku evidujeme účelovú cestu, ktorá dopravne sprístupňuje rodinné domy so súpisnými číslami 6499, 5027, 4734, 6172, 4751, 5797, stavby bez súpisného čísla na pozemku 4805/3. Minimálna vzdialenosť oplozenia je možná vo vzdialenosti 0,5m od spoločnej hranice parciel 4803/3 a 4803/2. V prípade zmeny jej kategórie na miestnu cestu bude podmienka umožnenia vjazdu na túto cestu odstupová vzdialenosť medzi oplozením a okrajom cesty 2 m.**

- Toto stanovisko nenahrádza rozhodnutia a povolenia príslušných orgánov a stráca platnosť zmenou navrhovanej stavby oproti predloženej dokumentácii. Nie je ani súhlasom na začatie prác na stavbe, je len možným podkladom pre povoľovanie uvedenej stavby podľa osobitných predpisov. Mesto Senec si vyhradzuje právo toto stanovisko zmeniť alebo doplniť v prípade zmeny pomerov v území.

Súhlas k povoleniu malého stacionárneho zdroja znečistenia – Mesto Senec - 37106/17/2025 38853/17/2025 Senec zo dňa 07.08.2025

Súhlas k povoleniu stavby malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia RODINNÝ DOM, na pozemku pare. č. 4803/3, k. ú. Senec, Svätý Martin

Mesto Senec ako príslušný orgán štátnej správy vykonávajúci ochranu ovzdušia pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia podľa § 39 ods. 1 písm. f) zákona č. 146/2023 Z. Z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o ochrane ovzdušia) v súlade s § 46 ods.2, písm. b) zákona o ochrane ovzdušia vydáva pre prevádzkovateľa zdroja, ktorým je:

Peter Čepel, Svätý Martin 1923,903 01 Senec

súhlas

podľa § 26 ods. 1 písm. a zákona o ochrane ovzdušia na povolenie stavby malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia:

- 1x pec na tuhé palivo, max príkon 15-20 kW;

Pec na tuhé palivo bude umiestnená na I. NP (prízemie) v technickej miestnosti;

odvod spalín cez systémový komín a 200 mm, vedený nad rovinu strechy;

výška komína - vyústenia - cca 1,00 m nad úrovňou strešnej roviny, min. +8,50 m nad UT;

Palivo: drevo.

V objekte bude umiestnený hlavný zdroj tepla, ktorým bude tepelné čerpadlo vzduch-voda. Predmetná pec na tuhé palivo, ktorá bude ako palivo používať drevo, je alternatívny zdrojom tepla. Zdroj bude umiestnený na prízemí v technickej miestnosti rodinného domu na pozemku pare. č. 4803/3, k. ú. Senec.

Podľa § 20 zákona o ochrane ovzdušia a podľa príl. č. 1 vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (ďalej len „vyhláška č. 248/2023“) je vyššie uvedený zdroj znečisťovania ovzdušia začlenený ako malý stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia, ktorý sa kategorizuje ako:

1.1.3 Technologické celky obsahujúce spaľovacie zariadenia vrátane plynových turbín a stacionárnych spaľovacích motorov s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom do 0,3 MW.

Súhlas sa vydáva za podmienky, že prevádzkovateľ dodrží požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa príl. č. 9 v štvrtom a piatom bode vyhlášky č. 248/2023, kde je určená najnižšia výška komína alebo výduchu a poloha ústia komína alebo výduchu a ich prevýšenie nad strechou.

Súhlas na povolenie stavby malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia sa vydáva na základe žiadosti Petra Čepela, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec a projektu architektúry rodinného domu na pozemku 4803/3, k. ú. Senec.

Tento súhlas je záväzným stanoviskom podľa § 26 ods. 11 zákona o ochrane ovzdušia pre orgány vydávajúce rozhodnutia o užívaní zariadenia alebo stavby vydávaný podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a súčasne tento súhlas vo forme záväzného stanoviska orgánu ochrany ovzdušia nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa iných osobitných predpisov.

Okresný úrad Senec - Pozemkový a lesný odbor - OU-SC-PLO-2025/023508-003 zo dňa 30. 07. 2025

Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa zákona NR SR č. 82/2025 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov preskúmal žiadosť Petra Čepela r. Čepel, trvalé bytom Svätý Martin 1923, Senec, zo dňa 22.07.2025 o vydanie stanoviska podľa § 17 ods.2 b) a ods. 3 zákona, k pripravovanému zámeru pre stavbu „Rodinný dom a spevnené plochy“ v k.ú. Senec.

Predmetná stavba je navrhnutá na poľnohospodárskom pozemku v katastrálnom území Senec, nachádzajúceho sa v hraniciach zastavaného územia obce Senec k 1.1.1990.

Stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde sa vydáva na základe dokumentov: LV č. 4602, Kópie katastrálnej mapy - číslo zákazky 13763/2025 vyhotovenej dňa 30.07.2025 automatizovaným spôsobom z ISKN a Situácie osadenia stavby.

Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor súhlasí s navrhovaným zámerom stavby na poľnohospodárskej pôde nasledovne:

obec: Senec kat. územie: Senec

od C KN parcely č. 4803/3, pôvodný druh pozemku: Záhrada o výmere 549 m² - navrhovaný druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 261 m², za dodržania nižšie uvedených podmienok.

Vlastník poľnohospodárskej pôdy je povinný:

- zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletom drevín,
- vykonať skrávkú humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti pozemku,
- po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku Záhrada na Ostatnú plochu, prípadne Zastavanú plochu s predložením porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu /ak sa vydáva, ak nie kolaudačného rozhodnutia/ a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Senec, katastrálny odbor.

Okresný úrad Senec – Odbor starostlivosti o ŽP – odpadové hospodárstvo - OU-SC-OSZP-2025/024052-002 zo dňa 05. 09. 2025

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe

starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v súlade so zákonom 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a orgán štátnej správy odpadového hospodárstva podľa § 104 ods. 1 písm. d) a § 108 ods. 1 písm. m) zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o odpadoch“) a v nadväznosti na § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) prijal dňa 22.07.2025 žiadosť stavebníka Peter Čepel, Svätý Martin 1923,903 01 Senec

o vydanie vyjadrenia k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie: „Rodinný dom“, pare. č. : 4801/4,4803/3, k. ú. Senec, okres Senec. Po preskúmaní žiadosti a na základe doručených podkladov podľa § 99 ods. 1 písm. b) bod

- zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie:

NEMÁ NÁMIETKY

proti realizácii predmetnej stavby.

Predpoklad vzniku odpadov pri vykonávaní stavebnej činnosti počas výstavby :

Odpady zaradené podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov:

Kat. číslo názov odpadu kateg. odpadu množstvo 15 0101 obaly z papiera a lepenky O 0,1 t 15 01 02

Obaly z plastov O 0,25 t 15 01 03 obaly z dreva O 0,25 t

15 01 05 kompozitné obaly O 0,2 t 15 01 06 zmiešané obaly O 0,1 t 15 01 07 obaly zo skla O 0,15 t 15

01 09 obaly z textilu O 0,25 t 17 01 01 betón O 0,3 t 17 01 02 tehly O 0,18 t

17 01 03 škridly a obkladový materiál a keramika O 0,19 t 17 02 03 plasty O 0,16 t 17 04 05 železo a oceľ O 0,15 t

17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05 O 150 m³

17 09 04 zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03 O 0,11

- Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
- Držiteľ odpadu je povinný uplatniť hierarchiu odpadového hospodárstva ustanovené v § 6 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
- Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
- Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísel uvedených vo vyhláške MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.
- Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
- Pôvodca odpadu má pred realizáciou demolačných prác a po realizácii demolačných prác ohlasovaciu povinnosť podľa § 77 ods. 3 písm. e) a f).
- Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.
- Využívanie odpadov na spätné zasypávanie je možné len na základe súhlasu príslušného orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v súlade s § 97 ods. 1) písm. s) zákona o odpadoch.
- Skladovanie výkopovej zeminy tak ako je uvedené v § 3 ods. 19) zákona o odpadoch je možné len na základe súhlasu príslušného orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v súlade s § 97 ods. 1) písm. u) zákona o odpadoch.
- v zmysle § 3 ods. 19 zákona o odpadoch skladovanie výkopovej zeminy je dočasné uloženie odpadu
- výkopovej zeminy mimo staveniska pred jej využitím na spätné zasypávanie v mieste, ktoré nie je

zariadením na zhodnocovanie odpadov alebo zariadením na zneškodňovanie odpadov a ktoré nie je miestom vzniku výkopovej zeminy.

- 11. Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych

odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.

12. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

Toto vyjadrenie sa v zmysle § 99 ods. 2 zákona o odpadoch považuje za záväzné stanovisko pre účely povolenia podľa osobitných predpisov, nenahrádza povolenie, súhlas a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

Hydromeliorácie, š.p. - 310/8733/2025-2 zo dňa 26.11.2025

Listom doručeným dňa 20.11.2025 sme prijali Vašu žiadosť o vyjadrenie k existencii hydromelioračných zariadení na parcele reg. C-KN č. 4803/3 v k.ú. Senec, okres. Senec.

Záväzné stanovisko bude podkladom k vydaniu stavebného zámeru pre stavbu „Rodinný dom (bytová budova - jednobytová)“ v zmysle ust. § 22 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v úplnom znení

Po preverení Vašej žiadosti a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že na parcele reg. C-KN č. 4803/3 v k.ú. Senec, určenej na stavbu „Rodinný dom (bytová budova - jednobytová)“ **neevidujeme** žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

Platnosť tohto vyjadrenia je 2 roky od dátumu

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku - ORHZ-PK1-2025/001871-002 zo dňa 19. 08. 2025

Na Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku bola dňa 19.08.2025 doručená žiadosť o posúdenie projektovej dokumentácie stavby „SO 01 - Rodinný dom, k. ú. Senec“, ktorá je podľa § 2 ods. 6 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov považovaná za jednoduchú stavbu.

Podľa § 25 ods. 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sa štátny požiarny dozor podľa § 25 ods. 1 písm. b), c) aj) daného zákona **nevykonáva na drobných stavbách, jednoduchých stavbách a pri stavebných úpravách.**

Okresný úrad Senec – Odbor starostlivosti o ŽP – ochrana prírody a krajiny - OU-SC-OSZP-2025/032186-002 dňa 21. 11. 2025

„Novostavba rodinného domu v obci Svätý Martin“ - záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny ku konaniu o stavebnom zámere podľa § 21 zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

Predmet stavby: SO 01 rodinný dom Miesto stavby: okres Senec, obec Svätý Martin

Dotknuté pozemky: pare. č. „C“ 4803/3 pozemok umiestnený v zastavanom území obce k. ú. Senec

Investor: Peter Čepel, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec zodp. projektant: Ing. Marek Kováč

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany prírody a krajiny, orgán ochrany prírody a krajiny, ako dotknutý orgán podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), vydáva v zmysle § 9 ods. 1 písm. b) zákona nasledovné záväzné stanovisko:

- Stavba sa navrhuje v území, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.

- Realizácia stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.

- Navrhovanou stavbou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhovej ochrany.

- Podľa § 47 odseku 3 zákona na výrub dreviny sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody, ak tento zákon neustanovuje inak. Súhlas na výrub dreviny sa môže v odôvodnených prípadoch vydať len po posúdení ekologických a estetických funkcií dreviny a vplyvov na zdravie človeka a so súhlasom

vlastníka alebo správcu, prípadne nájomcu, ak mu takéto oprávnenie vyplýva z nájomnej zmluvy, pozemku, na ktorom drevina rastie, ak žiadateľom nie je jeho

- vlastníka, správcu alebo nájomcu a po vyznačení výrubu dreviny.

- O výrub dreviny podľa § 47 odseku 3 zákona možno požiadať aj v konaní o stavebnom zámere. Ak je žiadosť o výrub dreviny podľa odseku 3 súčasťou stavebného zámeru, orgán ochrany prírody vydávajúci súhlas je dotknutým orgánom v konaní o stavebnom zámere a namiesto súhlasu sa vydáva záväzné stanovisko dotknutého orgánu v konaní o stavebnom zámere. Záväzné stanovisko podľa predchádzajúcej vety možno použiť na preukázanie súhlasu s výrubom dreviny rovnako ako súhlas orgánu ochrany prírody podľa tohto zákona.

- Ak žiadosť o výrub drevín je súčasťou stavebného zámeru správny orgán upozorňuje:

A) v zastavanom území obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou nad 20 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa nad 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou nad 100 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie; záväzné stanovisko dotknutého orgánu v konaní o stavebnom zámere je príslušné rozhodnúť mesto Senec, orgán ochrany prírody a krajiny.

- Ak žiadosť o výrub drevín nie je súčasťou stavebného zámeru správny orgán, upozorňuje:

A) v zastavanom území obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou nad 20 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa nad 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou nad 100 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie; o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny je príslušné rozhodnúť mesto Senec, orgán ochrany prírody a krajiny.

- V prípade stavby v blízkosti drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín. V zelenom páse ukladať potrubia a káble vo vzdialenosti 1,5 m od osi stromov. Výkopové práce v blízkosti stromov a kríkov sa budú uskutočňovať ručne s dôrazom na ochranu ich koreňových systémov. Činnosťou nepoškodiť kmene existujúcich drevín. Narušené trávnaté porasty budú upravené do pôvodného stavu s opätovným zatrávením.

Vyjadrenie je záväzným stanoviskom pre orgány vydávajúce podľa iných právnych predpisov rozhodnutia o umiestnení, povolení a užívaní stavby.

Toto vyjadrenie nenahrádza povolenie ani súhlas a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie, toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

Miloslav Targoš ako správca miestneho obecného vodovodu dňa 17. 05. 2025

Na danom pozemku sa už vodovodná prípojka nachádza a je možné pripojenie rodinného domu na obecný vodovod.

Slovak Telekom, a.s.-6612519395 zo dňa 17. 05. 2025

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie Vám Slovak Telekom, a.s. dáva nasledovné stanovisko pre vyznačené záujmové územie.

Nedôjde do styku

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

- 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.
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo k si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom,a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí:
Tibor Szabó, tibor.szabo@telekom.sk, +421903730634
- V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel,, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
- Prílohy k vyjadreniu:
- Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

Západoslovenská distribučná, a.s.-CDP 014646/2025 zo dňa 01. 12. 2025

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 5818 (ďalej len „**spoločnosť Západoslovenská distribučná**“) ako prevádzkovateľ distribučnej sústavy podľa zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o energetike**“) a dotknutá právnická osoba podľa § 22 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „**stavebný zákon**“), vydáva toto záväzné vyjadrenie podľa § 22 ods. 3 stavebného zákona.

Žiadateľ	Peter Čepel, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec Ostatné údaje nie sú dostupné v žiadosti ani v PD.
Stavebník	Peter Čepel, Svätý Martin 1923, 903 01 Senec Ostatné údaje nie sú dostupné v žiadosti ani v PD.
Stavba	
ID stavby (ak bolo pridelené Portálom výstavby)	—
Názov stavby	SO 01 - Rodinný dom
Identifikačné údaje stavby	Svätý Martin, okr. Senec, p.č.: 4801/4; 4803/003
Členenie stavby	Rodinný dom (bytová budova - jednobytová)
Dokumentácia stavby	
Identifikácia posudzovanej dokumentácie	-

Identifikačné údaje generálneho projektanta alebo projektanta	Ing. Lukáš Belko Ostatné údaje nie sú dostupné v žiadosti ani v PD.
Vyjadrenie	
Záver	súhlas s posudzovanou dokumentáciou
Lehota platnosti vyjadrenia	12 mesiacov od dátumu vydania tohto vyjadrenia — —
Posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie	Spoločnosť Západoslovenská distribučná si vyhradzuje vydať doložku súladu podľa § 24 \ ods. 2 a 4 stavebného zákona a stanovisko k dočasnému užívaniu stavby podľa § 69 stavebného zákona, ak o také užívanie žiadateľ požiadava.
Predchádzajúce záväzné vyjadrenia	Záväzné, vyjadrenie nahrádza predchádzajúce vyjadrenia k dokumentácii k stavbe, ak boli vydané, a to z dôvodu, že nastala zmena posudzovaných skutočností (najmä zmena projektovej dokumentácie, situácie v území a možnosti pripojenia k distribučnej sústave).
Typ konania pred stavebným úradom	Stavebný zámer
Číslo žiadosti/konania na stavebnom úrade	-
Možnosti pripojenia k distribučnej sústave	Stavbu bude možné pripojiť k distribučnej sústave na základe zmluvy o pripojení 122519641.
Požiadavky na zapracovanie do posudzovanej dokumentácie	

Ďalšie informácie

Projekt stavby, ak je jej predmetom elektroenergetické zariadenie alebo elektrické vedenie, musí byť vypracovaný v súlade s dokumentárnou spoločnosťou Západoslovenská distribučná, ktoré sú zverejnené na <https://www.zsdis.sk/Uvod/Spolocnost/Dokumentv/Predpisv-prevadzkovatela>; Štandardy projektovej dokumentácie, Zásady budovania NN sietí a Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie.

Ak sa v dosahu miesta stavby nachádza podzemné elektrické vedenie, pred začatím stavebných prác, je potrebné elektrické vedenie vytýčiť. Žiadosť o vytýčenie elektrického vedenia je možné podať prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti:

<https://www.diportal.sk/eziadosti/#/domov> (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny spoločnosti Západoslovenská distribučná.

Žiadateľ je povinný rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení a elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. podľa § 43 zákona o energetike a dbať na to, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo ohrozeniu ich prevádzky.

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.

O konzultáciu technického riešenia budúceho pripojenia stavby môžete požiadať prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti: <https://www.dportal.sk/eziadosti/#/ziadost/ziadost-o-konzultaciu-pd/uvod-devkonpd?ziadatel=podnikatel>

Ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkovoprávných vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických vedení a elektroenergetických zariadení, môžete vyplniť kontaktný formulár: Kontaktný formulár pre developerov - Západoslovenská distribučná, a. s.

V ďalšom procese žiadateľ uvedie identifikátor uvedený v úvode tohto vyjadrenia (číslo stanoviska).

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- **Záväzné stanovisko mesta Senec - orgán územného plánovania SEN2164/2025/37099/37848 z 30.07.2025**
- **Záväzné stanovisko mesta Senec ako Cestného správneho orgánu SEN. 11384-1370-2026, Vaz 10.03.2026**
- **Záväzné stanovisko mesta Senec ako Cestného správneho orgánu SEN. 34751 -1370-2026, Vaz 25.06.2026**
- **Súhlas k povoleniu malého stacionárneho zdroja znečistenia – Mesto Senec - 37106/17/2025 38853/17/2025 Senec z 07.08.2025**
- **Okresný úrad Senec - Pozemkový a lesný odbor - OU-SC-PLO-2025/023508-003 zo dňa 30. 07. 2025**
- **Okresný úrad Senec - Pozemkový a lesný odbor - OU-SC-OSZP-2025/024052-002 zo dňa 05. 09. 2025**
- **Hydromeliorácie, š.p. - 310/8733/2025-2 zo dňa 26.11.2025**
- **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku - ORHZ-PK1-2025/001871-002 zo dňa 19. 08. 2025**
- **Okresný úrad Senec – Odbor starostlivosti o ŽP – ochrana prírody a krajiny - OU-SC-OSZP-2025/032186-002 dňa 21. 11. 2025**
- **Miloslav Targoš ako správca miestneho obecného vodovodu dňa 17. 05. 2025**
- **Slovak Telekom, a.s.-6612519395 zo dňa 17. 05. 2025**
- **Západoslovenská distribučná, a.s.-CDP 014646/2025 zo dňa 01. 12. 2025**

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

- **Projektant** stavby v zmysle §35 ods. 5 stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť.
- **Stavebník** je povinný zabezpečiť vytýčenie stavby oprávnenou osobou v súlade s §42 stavebného zákona. Vytýčenie priestorovej polohy musí zodpovedať podmienkam vyplývajúcim z rozhodnutia o stavebnom zámere a vytyčovacímu výkresu priestorovej polohy stavby.
- Doklady o vytýčení stavby je potrebné predložiť stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
- **Stavbyvedúci** je povinný v dostatočnom časovom predstihu oznámiť stavebnému úradu, dotknutým orgánom, stavebníkovi, projektantovi a osobe poverenej výkonom stavebného dozoru termín konania kontrolnej prehliadky, ak bola jej realizácia určená v tomto rozhodnutí o stavebnom zámere. Prípadné zmeny oproti schválenému stavebnému zámeru nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho prerokovania na kontrolnej prehliadke.
- **Stavebník** je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:
- **Stavebník** je povinný zabezpečiť vytýčenie vrtkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov pred začatím stavebných prác.
- **Stavebník** je povinný v zmysle §6 Stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
- **Stavebník/zhotoviteľ** je povinný viesť stavebný denník v súlade s §30 ods. 6 písm. g) alebo §32 ods. 3 Stavebného zákona. § ...vyhlášky č. 60/2025 Z.z. vid' príloha č. 20

- Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku. Z č. 124/2006, vyhl. 147/2013 z.z. a súvisiacich predpisov v oblasti BOZP a OPP
- Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecno-technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy a použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ust. zák. č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení nehorších predpisov.
- **Stavebník** je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
- V prípade, že sa pri uskutočňovaní stavebných prác nájde predmet, ktorý môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavebník zabezpečí, aby stavbyvedúci bezodkladne:
 - a) prerušil stavebné práce, ktoré by mohli nález ohroziť,
 - b) ohlásil nález príslušnému krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadil sa ich pokynmi,
 - c) vykonal nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu až do jeho odborného posúdenia,
 - d) zaznamenal do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
 - e) oznámil nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.
- **Stavebník** musí dbať na to, aby vplyvom stavebných prác neboli znečisťované verejné komunikácie. V prípade znečistenia verejnej komunikácie je zhotoviteľ povinný zabezpečiť jej okamžité očistenie.
- **Stavebník** je povinný pri realizácii predmetnej stavby dbať na to, aby svojou stavebnou činnosťou nezasahoval do práv a právom chránených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností, hlavne nadmerným hlukom, prachom a zbytočnou prevádzkou stavebných mechanizmov.
- Stavba bude dokončená v termíne do **24 mesiacov** odo dňa vydania overovacej doložky projektu stavby.
- Stavebný materiál môže byť uskladnený len na pozemku vo vlastníctve stavebníka. Ak by nastala skutočnosť vylučujúca uskladňovanie materiálu tak, ako je to vyššie uvedené, tunajší úrad zaväzuje stavebníka pred uskladnením materiálu vyžiadať si súhlas vlastníkov pozemku.
- **Stavebník** je povinný počas realizácie stavby nakladať s odpadmi zo stavebných činností v súlade s ust. §99 ods. 1 písm. b) bodov 1, 2, 3, 5, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nehorších právnych predpisov.
- Dažďové vody budú vyvedené výlučne na vlastný pozemok tak, aby nespôsobovali škody na susedných nehnuteľnostiach. Dažďové vody nesmú byť vyvedené na priľahlú komunikáciu.
- **Pred realizáciou prípojok na inžinierske siete, ktoré budú križovať miestnu komunikáciu je stavebník povinný vopred požiadať o súhlas správcu komunikácie na križovanie, prekopanie alebo pretlačenie komunikácie, či iného verejného priestranstva a vydanie povolenia na zvláštne užívanie komunikácie alebo o rozkopávkové povolenie.**
- **Stavebník pred začatím výkopových prác a prác na inžinierskych sieťach zabezpečí vytýčenie a označenie všetkých podzemných sietí a vedení a ich ochranných pásiem príslušnými správcami a ich polohu overiť kopanými sondami. Po obnažení všetkých inžinierskych sietí je potrebné prizvať správcov a prerokovať s nimi navrhnutý spôsob ich úprav a ochrany. Napojenie na verejné inžinierske siete je potrebné odsúhlasiť s príslušnými správcami inžinierskych sietí.**
- V prípade realizácie terénnych úprav, ktorými by sa zmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery je stavebník povinný vopred požiadať o vydanie povolenia príslušný stavebný úrad.
- **Stavebník je povinný oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.**
- **Stavebník je povinný oznámiť tunajšiemu stavebnému úradu termín ukončenia stavby pred jej uvedením do trvalého užívania a požiadať o vydanie kolaudačného osvedčenia.**

Osobité podmienky:

Záväzné stanovisko mesta Senec ako orgánu územného plánovania
SEN2164/2025/37099/37848 z 30.07.2025

Podľa § 24b zákona o územnom plánovaní si vyhradzuje vydanie doložky súladu k projektu stavby po zapracovaní vyššie uvedených podmienok

Záväzné stanovisko mesta Senec ako Cestného správneho orgánu SEN. 11384-1370-2026, Va zo dňa 10.03.2026

-pred kolaudáciou stavby zhotoví stavebník vjazd v šírke 6,0 m na parcelách 4801/3 a 4803/10 so spevneným krytom vyhotoveným zo zatravnovacej betónovej dlažby. Okraj vozovky zareže a medzi konštrukciu vjazdu a asfaltobetónovú vozovku vloží nábehový obrubník so skosením uložený do betónového lôžka a pracovná škáru medzi obrubníkom a asfaltovou vozovkou vyplní pružnou asfaltovou zálievkou:

realizáciou / úpravou povrchu vjazdu nesmú byť narušené odtokové pomery miestnej cesty ani byť odvádzané zrážkové vody zo spevnených plôch na miestnu cestu;

- tunajší úrad požaduje byť prizvaný na kolaudačné konania z dôvodu preverenia podmienok nre realizáciu stavby:

- stavebník je povinný rešpektovať plánovanú komunikáciu na pozemku CKN 4803/2 a s tým súvisiace umiestnenie oplozenia 1,0 m od okraja cesty v prípade, že stavebník nebude mať vjazd na túto cestu, ak stavebník plánuje realizovať vjazd v tom prípade je potrebné dodržať 2,0m odstup oplozenia od okraja cesty;

- Záväzné stanovisko mesta Senec ako Cestného správneho orgánu SEN. 34751 -1370-2026, Va zo dňa 25.06.2026

• Na pozemku evidujeme účelovú cestu, ktorá dopravne sprístupňuje rodinné domy so súpisnými číslami 6499, 5027, 4734, 6172, 4751, 5797, stavby bez súpisného čísla na pozemku 4805/3. Minimálna vzdialenosť oplozenia je možná vo vzdialenosti 0,5m od spoločnej hranice parciel 4803/3 a 4803/2. V prípade zmeny jej kategórie na miestnu cestu bude podmienka umožnenia vjazdu na túto cestu odstupová vzdialenosť medzi oplozením a okrajom cesty 2 m.

Okná v miestnosti 1.07 (kuchyňa) a 1.08 (obývacia izba + jedáleň) budú v prevedení mliečne sklá, nakoľko ide o obytné miestnosti .

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa §61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí **dva roky** odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Podľa §61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa §62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Nadobudnutie oprávnenia na realizáciu stavby podľa stavebného zákona:

Rozhodnutie o stavebnom zámere **nie je dokladom** na samotnú realizáciu stavby.

Stavebník je povinný prerealizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa §65 stavebného zákona.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 300,- € bol zaplatený dňa 08. 10. 2025.

ODÔVODNENIE

Navrhovateľ **Čepel Peter, Stätý Martin 1923, Senec, 903 01** podala dňa **03.10.2025** žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby s názvom „**Rodinný dom (bytová budova-jednobytová)**“ na pozemku parc. č. **4803/3 a 4801/4**, katastrálne územie **Senec**. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o stavebnom zámere.

Na základe záväzného stanoviska orgánu pre územné plánovanie stavebník preukázal vzťah k parc. č. 4801/4 nájomnou zmluvou. Stavba RD stojí výhradne na pozemku stavebníka. Po dobu trvania stavby musia byť trvale splnené všetky podmienky jej povolenia vrátane podmienok vyplývajúcich z podmienok záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.

Dňa **14.10.2025** bola stavebníkovi doručená výzva na doplnenie chýbajúcich podkladov k stavebnému zámeru.

Dňa **25.07.2026** stavebník **doplnil svoju žiadosť o posledné chýbajúce dokumenty** a po doplnení žiadosti stavebný úrad listom č.j.: **Výst 3757-25-Sc,Hr**, zo dňa **17.07.2026** oznámil verejnou vyhláškou začatie konania všetkým známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám. **Na prejednanie žiadosti stavebný úrad v zmysle § 51 ods. 1 Stavebného zákona nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 10.09.2026.**

Účastníci konania a dotknuté orgány boli upozornené, že môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne.

V zmysle §18 zákona č. 71/1967 Zb. Správny poriadok, uvedeným dňom bolo začaté konanie o stavebnom zámere.

Dňa 10. 09.2026 prebehlo ústne pojednávanie a miestna obhliadka, ktorej sa zúčastnili:

- Stavebník: Čepel Peter, Stätý Martin 1923, Senec, 903 01
 - Stavebný dozor: Ing. Peter Kráľovič, Švabinského 6, Bratislava, 851 01
 - Vlastníci susedných nehnuteľností: Dubajová Adriana, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01
- Dubaj Adam, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01 Monsbergerová Mária, Doľany 259, Doľany, 900 88

Na miestnej obhliadke bola vyhotovená zápisnica, ktorá je neoddeliteľnou časťou tohto rozhodnutia. Účastníci konania nevzniesli námietky ani pripomienky k predmetnému návrhu. Na obhliadke bolo stavebným úradom zistené, že stavebník na pozemok osadil dočasné oplotenie na účel ochrany majetku a stavebného materiálu. Oplotenie je tvorené pletivom a stĺpkami, zakopanými priamo do zeme, bez použitia betónu alebo iného pevného spojenia zo zemou. Toto oplotenie bude nahradené oplotením povoleným týmto rozhodnutím.

Stavebný úrad v konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebný zámer z hľadísk uvedených v §57 Stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami vyhlášky č. 60/2025 Z.z., posúdil vyjadrenia dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb a zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad na základe predložených dokladov posúdil súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované do vlastných rúk podľa §61 Stavebného zákona a §24 správneho poriadku.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované *verejnou vyhláškou podľa § 26 Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona.*

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia. ***Dňom doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.***

Odvolanie sa podáva na Spoločný obecný úrad Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec, pričom odvolacím orgánom je **Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.**

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

Oznamuje sa pre parcely č. CKN 4801/4 ,CKN 4801/2, 4801/3, 4803/10, 4803/7, 4803/4 a CKE 4054/105

Toto rozhodnutie (oznámenie) má povahu verejnej vyhlášky a v súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona musí byť vyvesené na úradnej tabuli najmenej 15 dní pred uplynutím lehoty určenej § 61 odseku 3 stavebného zákona.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
Odtlačí úradnej pečiatky a podpis
oprávnenej osoby vyhlášku zverejniť

Oznámenie sa doručí :

1. Čepel Peter, Svätý Martin 1923, Senec, 903 01
2. Ing. Marek Kováč, Lovce 191, 951 92, Lovce
3. Ing. Peter Kráľovič, Švabinského 6, 851 01, Bratislava
4. Monsbergerová Mária, Doľany 259, Doľany, 900 88
5. Olgayová Anna, Kráľová pri Senci 500, Kráľová pri Senci, 900 50
6. Dubajová Adriana, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01
7. Dubaj Adam, Svätý Martin 6002, Senec, 903 01
8. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, 832 05
9. Folkman Michal, Ing., Pribinova 1196/19, Senec, 903 01

Dotknuté orgány:

10. Mesto Senec - útvar územného plánovania, Mierové nám. 8, Senec, 903 01
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, 817 62
12. Západoslovenská distribučná a.s. , Čulenova 6, Bratislava, 816 47
13. OR HZ v Pezinku, Hasičská 4, Pezinok, 902 01
14. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, Bratislava, 821 06
15. Okresný úrad ŽP- všetky zložky, Hurbanova 21, Senec, 90301
16. Mesto Senec - cestný správny orgán, Mierové nám. 8, Senec, 903 01
17. Targoš Miloslav, Svätý Martin 1916, Senec, 903 01
18. SPP distribúcia a.s., Bratislava , Plátennícka 2, Bratislava, 821 09

Ing. Katarína Mišutková
Ing. Radka Hránková

telefón: 02/20205 156
telefón: 02/20205 176

mail: misutkovak@senec.sk
mail: hrankovar@senec.sk