Mesto Senec
Spoločný obecný úrad
Mierové nám. 8, 903 01 Senec, pracovisko: Lichnerova 93/31, 903 01 Senec

Č. j.: Výst.416-25-rozh, Sc,Kt dňa 04.11.2025

ROZHODNUTIE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Navrhovateľ **DOAS a.s., Košická 5590/56, Bratislava, 821 08 IČO 31 373 917** podal dňa 15.01.2025 žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby **'Bytové domy s vybavenosťou Lužianky'** na parcele číslo KN"C" **5490/85, 5491/1,2,3, 5492/20,21,106, 5493/7** , katastrálne územie **Senec** . Obvodný úrad životného prostredia v Senci vydal na stavbu „Senec - Juh Čierna voda" - ktorej súčasťou je povoľovaná stavba , rozhodnutie č. ŽP/EIA/1087/08-Ba zo dňa 28. 05. 2008, ktorým rozhodol, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov. Následne bola riešená zmena navrhovanej činnosti „Senec Juh - Čierna voda", pre ktorú Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky vydalo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 2833/2016-3,4/at zo dňa 16. 02. 2016, ktorým rozhodlo, že predmetná zmena navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov za predpokladu dodržania podmienok uvedených v uvedenom rozhodnutí.
Stavebný úrad vydal územné rozhodnutie č. 416-25-Sc,Kt zo dňa 18.8.2025. Toto v odvolacom konaní Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, rozhodnutím č. 16680/53770/2026-22.1.2/ZAD zo dňa 10.7.2026 zrušil a vrátil na nové konanie dňa 8.9.2026.

Mesto Senec, s poukazom na ust. §84 ods.4 písm. b) 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"), ako stavebný úrad príslušný podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon"),, po preskúmaní návrhu a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania podľa §§ 32-42 stavebného zákona rozhodla takto:
podľa §§ 26, 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok"), podľa § 39 a § 39a ods. 1, 2 stavebného zákona, s použitím § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

rozhodnutie o umiestnení

Stavby:	**'Bytové domy s vybavenosťou Lužianky'**
Navrhovateľ :	**DOAS a.s, Košická 5590/56, Bratislava, 821 08, IČO 31 373 917**
na pozemku parc. č.:	**KN"C" 5490/85, 5491/1,2,3, 5492/20,21,106, 5493/7**
kat. území :	**Senec**

tak ako je to zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Objektová skladba :
SO 01 Bytový dom s vybavenosťou
SO 02 Bytový dom s vybavenosťou
SO 03 Spevnené plochy
SO 04 Areálový vodovod
SO 05 Areálová splašková kanalizácia
SO 06 Areálová dažďová kanalizácia, ORL a vsakovacie objekty
SO 07 NN prípojka a NN rozvody
SO 08 Verejné osvetlenie
SO 09 Sadové úpravy
SO 10 Projekt organizácie výstavby
SO 11 Odberné plynové zariadenie

POPIS JEDNOTLIVÝCH HLAVNÝCH OBJEKTOV:

SO 01 – Bytový dom s vybavenosťou
Je navrhnutý ako samostatne stojaci s tromi nadzemnými podlažiami a jedným, štvrtým ustúpeným podlažím. Stavba je celoplošne podpivničená. Podpivničenie je navrhnuté ako garáž s pivničnými kobkami. Stavba bude zastrešená plochou strechou v troch výškových úrovniach. Strecha nad I.PP bude slúžiť ako extenzívna vegetačná plocha vnútrobloku pre obyvateľov bytového domu. Strecha nad III.NP bude slúžiť čiastočne ako terasa pre obyvateľov IV.NP, zvyšná časť bude slúžiť ako nepochôdzna extenzívna vegetačná strecha. Strecha nad ustúpeným IV.NP bude nepochôdzna strecha so štrkovým zásypom. Objekt má nepravidelný pravouhlý pôdorysný tvar, ktorý je rozdelený do troch vizuálne oddelených hmôt, ktoré sú spojené cez podzemné podlažie. V bytovom dome je navrhnutých 83 bytových jednotiek a 2 komerčné priestory. Pre potreby bytového domu je plánovaných 173 odstavných a parkovacích stojísk. V projekte je uvažované s vybudovaním 36 státí pre bicykle z toho 8 v podzemnej garáži a 28 na vonkajšej spevnej ploche.

SO 02 – Bytový dom s vybavenosťou
Je navrhnutý ako samostatne stojaci so dvomi nadzemnými podlažiami. Stavba nebude podpivničená. Stavba bude zastrešená plochou strechou vo dvoch výškových úrovniach. Strecha nad I.NP bude slúžiť ako nepochôdzna extenzívna vegetačná strecha. Strecha nad ustúpeným II.NP bude nepochôdzna strecha so štrkovým zásypom. Objekt má nepravidelný pôdorys. Bytovom dome je navrhnutých 6 bytových jednotiek a 6 komerčných priestorov.
Pre potreby bytového domu je potrebných 21 odstavných a parkovacích stojísk pre osobné automobily. V projekte je uvažované s vybudovaním 10 státí pre bicykle na exteriérovej spevnej ploche.

SO 03 – Spevnené plochy
V projekte je uvažované s vybudovaním 159 odstavných stojísk (z toho 117 v podzemnej garáži a 42 na vonkajších parkoviskách).

SO 04 – Areálový vodovod
Zdrojom pitnej a požiarnej vody bude existujúci verejný vodovod vedený pri SO 01 v spevnenej ploche, pri SO 02 v zelenej ploche. Pri budovaní komunikácií boli vybudované aj verejné siete a pre parcely pozdĺž komunikácie boli už v tejto fáze vybudované aj prípojky vodovodu HDPE DN80 v pravidelných intervaloch. Objekty bytových domov s vybavenosťou budú na verejný vodovod napojené každý samostatnou prípojkou DN80, ktorá bude končiť v navrhovanej vodomernej šachte (VŠ) s doporučenou navrhovanou vodomernou zostavou.
Areálový vodovod
Od vodomernej šachty s navrhovanou vodomernou zostavou pokračujú vetvy areálového vodovodu do každého objektu samostatne v zelenej ploche, resp. spevnenej ploche vedľa objektov a privádzajú vodu do technickej miestnosti pri SO 01 na I.PP, pri SO 02 na I.NP.

SO 05 – Areálová splašková kanalizácia

Voboch navrhovaných objektoch bude kanalizácie riešená ako delená to znamená, že splaškové a dažďové vody budú odvedené samostatne.

Kanalizačná prípojka

Pri budovaní komunikácií boli vybudované aj verejné siete. Existujúca verejná splašková komunikácia je vedená stredom verejnej komunikácie. Pre parcely pozdĺž komunikácie boli už v tejto fáze vybudované aj prípojky splaškovej kanalizácie PVC DN200 aj s hlavnými revíznymi šachtami rozmiestené v pravidelných intervaloch. Každý bytový dom aj s vybavenosťou, alebo jeho príslušná časť bude napojený na samostatnú prípojku splaškovej kanalizácie. SO 01 je napojené na verejnú splaškovú kanalizáciu PVC DN 300 a SO 02 na PVC DN 400. Prípojky sú vybudované od verejnej siete po existujúce hlavné revízne šachty (HRŠ) osadené hneď za hranicou areálu v zelených plochách. Prípojky pre objekt SO 01 - časti A a B sú napojené z jestvujúcej splaškovej kanalizácie DN 300 vedenej v komunikáciách pozdĺž objektu SO 01. Prípojky sú vybudované od verejnej siete po existujúce hlavné revízne šachty (HRŠ) osadené hneď za hranicou areálu v spevnených plochách navrhovaných parkovacích miest. Prípojky sú dimenzie DN200 a materiálu PVC a existujúce HRŠ sú prefabrikované betónové šachty s vnútorným priemerom DNI000.

SO 06 – Areálová dažďová kanalizácia, ORL a vsakovacie objekty

oboch navrhovaných objektoch bude kanalizácia riešená ako delená to znamená, že splaškové a dažďové vody budú odvedené samostatne.

Dažďové vody zo striech jednotlivých objektov budú zvedené dažďovými zvodmi do vonkajšej dažďovej kanalizácie, ktorá bude z objektov SO 01 a SO 02 zaústená do navrhovaných vsakovacích objektov.

Dažďové vody zo spevnených plôch a komunikácií v blízkosti objektov SO 01 a SO 02 budú navrhovanou dažďovou kanalizáciou s prípojkami od uličných vpustov štyrmi vetvami vedenými v spevnených plochách zvedené do navrhovaných odlučovačov ropných látok ORL., ktoré budú umiestnené v zelených plochách, resp. v spevnených plochách vedľa budov, odkiaľ bezpečne vsiaknu do podlažia.

Odlučovač ropných látok ORL

Zaolejovaná OV bude prečistená v odlučovači ropných látok v počte 4 kusy typu ORL KL 15/1 síl s menovitým prietokom 15 1/s. Každý ORL odvodňuje jedno parkovisko s príslušným počtom uličných vpustí. ORL sú navrhnuté ako betónové prefabrikované nádrže príslušnej kapacity podľa návrhového dažďa a veľkosti odvodňovanej plochy. Každý ORL je navrhnutý na predpokladaný výpočtový prietok.

Vsakovacie objekty

Po vyčistení v ORL budú vody zo striech a spevnených plôch zaústené do spoločných vsakovacích objektov.

SO 07 – NN prípojka a NN rozvody

Celkový výkon 736kW/1060A

Prívodný kábel 4x NAYY-J 4x240 dimenzovaný na 1320A

Celkový výkon 166kW/243A

Prívodný kábel 1x NAYY-J 4x240 dimenzovaný na 330A

NN prípojka pre SO 01- Bytový dom s vybavenosťou

Pri bytovom dome s vybavenosťou bude inštalovaný navrhovaný elektromerový rozvádzač RE-SO 01, ktorý bude umiestnené v samostatnom priestore v exteriéri. Priestor bude mať samostatný vstup z verejne prístupného miesta. Navrhovaný elektromerový rozvádzač RE-SO 01 bude napájaný z existujúcej trafostanice TS 57-153 pomocou vodičov 4x NAYY-J 4x240, dĺžky 8,0 m.

Elektromerové rozvádzače sú určené na meranie spotreby elektrickej energie jednotlivých bytov/apartmánových bytov, spoločných priestorov a technológie a prenajímateľných priestorov. Z rozvádzača RE-SO 01 budú vedené káble 86x CXKE-R-J 5x10 do jednotlivých bytov/apartmánových bytov a nájomných priestorov, kábel 1x CXKE-R-J 5x120 do rozvádzača pre spoločné priestory - technológia.

NN prípojka pre SO 02- Bytový dom s vybavenosťou

V bytovom dome s vybavenosťou bude inštalovaný elektromerové rozvádzače RE-SO 02, ktorý bude umiestnený v samostatnej miestnosti ZSD. Miestnosť ZSD bude mať samostatný vstup z verejne prístupného miesta. Navrhovaný elektromerový rozvádzač RE-SO 02 bude napájaný z existujúcej rozpojovacej skrine SR č.1-13 (napojená existujúcim káblom z existujúcej trafostanice TS 57-153) umiestnenej pri SO 02 – Bytový dom s vybavenosťou pomocou vodiča 1x NAYY-J 4x240, dĺžky 46,5 m.

Elektromerové rozvádzače sú určené na meranie spotreby elektrickej energie jednotlivých bytov/apartmánových bytov, spoločných priestorov a technológie a prenajímateľných priestorov. Z rozvádzača RE-SO 02 budú vedené káble 13 x CXKE-R-J 5x10 do jednotlivých bytov a nájomných priestorov, kábel 1x CXKE-R-J 5x70 do rozvádzača pre spoločné priestory - technológia.

SO 08 – Verejné osvetlenie

Osvetlenie parkovísk a chodníkov umiestnených pri bytových domoch SO 01 a SO 02 bude zabezpečené pomocou existujúcich LED svietidiel, ktoré sú inštalované na oceľovo plechových stožiaroch s výložníkmi. Pre účely navrhovaných parkovacích plôch je nutné presunúť 4 existujúce stĺpy verejného osvetlenia pri objekte SO 02. Osvetlenie je napájané z existujúcich verejných rozvodov.

Kábel prechádza všetkými svietidlami cez výzbroje umiestnené v jednotlivých oceľovo plechových stožiaroch. Oceľovo-plechové stožiare sú pripojené na uzemnenie vyhotovené pomocou vodičov FeZn 30x4 a FeZn D10.

SO 09 – Sadové úpravy

Navrhované sadové úpravy okolo objektov sú navrhnuté ako:

- zeleň na teréne
- plochy zelene na strechách bytových domov s vybavenosťou (Projekt: Bytové domy s vybavenosťou – Lužianky (SO 01 – Bytový dom s vybavenosťou a SO 02 – Bytový dom s vybavenosťou)).

Existujúce sadové úpravy Lokalita Senec – Lužianky obsahuje:
existujúce plochy zelene a existujúce vodné plochy na teréne, ktoré sú súčasťou verejnej zelene

SO 10 – Projekt organizácie výstavby

SO 11 – Odberné plynové zariadenie (osadenie skrinky MAR - bez osadenia plynomeru)

Existujúci STL pripojovací plynovod je vedený od bodu napojenia (existujúci distribučný plynovod) po uzáver plynu v skrinke meracej a regulačnej zostavy (ďalej MaRZ) umiestnenej v zelenej ploche na pozemku investora.

Navrhovaná skrinka MaRZ má rozmery typické 1000 x 1200 x 300 mm (výška x šírka x hĺbka). Skrinka musí byť otvárateľná a prístupná z verejného priestranstva a zároveň esteticky umiestnená. Osadí sa cca 0,2 m nad terén, položením na betónový podklad (2 x bet. kocky 400x400x200) alt. na OC. podpery 4xL50 á20 cm - zabezpečí stavba.

Vlastnícke alebo iné práva k predmetnému pozemku : pozemky reg „C“ 5490/85, 5491/1,2,3, 5492/20,21,106, 5493/7 v kat. území **Senec – ostatná plocha vo vlastníctve navrhovateľa DOAS s.r.o.**

Polohopisné a výškové umiestnenie stavby:

- maximálna šírka priečelia stavby bude:
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Severná fasáda: 63,380 m
Západná fasáda: 76,980 m
Južná fasáda: 63,380 m
Východná fasáda: 76,980 m

SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
Severná fasáda: 68,906 m
Západná fasáda: 33,459 m
Južná fasáda: 68,906 m
Východná fasáda: 33,459 m

Stavebná čiara sa určuje :
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Severná fasáda od hranice parcely 5493/7: 10,004 m
Západná fasáda od hranice parcely 5493/7: 11,163 m
Južná fasáda od hranice parcely 5493/7: 8,684 m resp. 8,750 m
Východná fasáda od hranice parcely 5493/7: 11,198 m

SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
Severná fasáda od hranice parcely 5493/35: 2,996 m
Západná fasáda od hranice parcely 5493/7: 7,780 m
Južná fasáda od hranice parcely 5493/7: 13,915 m
Východná fasáda od hranice parcely 5490/99: 18,367 m

Vzdialenosti od hraníc susedných hraníc nehnuteľností budú:
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Severná fasáda od hranice parcely 5491/2: 17,884 m
Západná fasáda od hranice parcely 5492/22 až 5492/28: 20,297 m
Južná fasáda od hranice parcely 5490/37 až 5492/47: 17,931 až 17,959 m
Východná fasáda od hranice parcely 5490/78 až 5490/84: 20,335 m

SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
Severná fasáda od hranice parcely 5513/65: 31,634 m
Severná fasáda od hranice parcely 5513/73: 28,859 m
Severná fasáda od hranice parcely 5513/74: 32,019 m
Západná fasáda od hranice parcely 5492/6: 16,784 m
Južná fasáda od hranice parcely 5491/3: 20,095 m
Východná fasáda od hranice parcely 5490/99: 18,367 m

Výška podlahy 1. NP sa určuje
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Časť A
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 126,73 m n. m.
Časť B
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 126,73 m n. m.
podlaha komerčného priestoru = -1,020
-1,020 ≡ 125,71 m n. m.
Časť C
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡126,73 m n. m.
Priľahlý navrhovaný upravený terén sa nachádza v úrovni 125,61 až 125,70 m n. m.

SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 125,50 m n. m.
Priľahlý navrhovaný upravený terén sa nachádza v úrovni 125,49 m n. m.

Výška hrebeňa strechy
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou

12,960 m (od podlahy ±0,000)
SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
8,100 m (od podlahy ±0,000)

Plocha pozemku - zastavaná plocha:
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou - 2647,12 m2
SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou - 1162,61 m2

SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
úžitková plocha interiér: 11783,04 m2
úžitková plocha exteriér: 2071,74 m2
obytná plocha: 5940,84 m2
SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
úžitková plocha interiér: 1145,72 m2
úžitková plocha exteriér: 92,09 m2
obytná plocha: 427,18 m2

Počet obytných jednotiek
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Zo spoločných priestorov (chodieb) je prístupných 83 rôznych bytových jednotiek (72 bytov a 11 apartmánových bytov).
SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
Na II.NP je prístupných 6 rôznych bytových jednotiek.

Celkový počet parkovacích miest:
V projekte je uvažované s vybudovaním 205 odstavných stojísk (z toho 124 v podzemnej garáži a 81 na vonkajších parkoviskách).

Maximálna výška hrebeňa atiky:
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Výška stavby pri atike ustúpeného IV.NP je +12,960 m od podlahy I.NP (±0,000).
SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
Výška stavby v úrovni atiky strechy nad II.NP je +8,100 m od podlahy I.NP (±0,000).

Výškové umiestnenie 1.NP:
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou
Časť A
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 126,73 m n. m.
Časť B
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 126,73 m n. m.
podlaha komerčného priestoru = -1,020
-1,020 ≡ 125,71 m n. m.
Časť C
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 126,73 m n. m.
Priľahlý navrhovaný upravený terén sa nachádza v úrovni 125,61 až 125,70 m n. m.

SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
podlaha 1.NP = ±0,000
±0,000 ≡ 125,50 m n. m.
Priľahlý navrhovaný upravený terén sa nachádza v úrovni 125,49 m n. m.

Počet podlaží:
SO 01 - Bytový dom s vybavenosťou

Stavba so štyrmi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným. Stavba je celoplošne podpivničená. Nadzemné podlažia sú rozdelené na tri časti – A, B a C. Každá časť má tri nadzemné podlažia, štvrté podlažie je ustúpené.
SO 02 - Bytový dom s vybavenosťou
Na troch častiach I.NP pôdorysu sú priečne položené dve časti II.NP. Teda dve nadzemné podlažia.

Vydané rozhodnutia /povolenia/ súvisiace s umiestňovanou stavbou:

- Pre **lokalitu Senec-Juh Čierna voda** je vydané **rozhodnutie v zisťovacom konaní** : Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Senci č. ŽP/EIA/1087/08- Ba, zo dňa 28.05.2008 a Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR č. 2833/2016-3.4/at, zo dňa 16.02.2016)
- Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vydal **vodoprávne povolenie** na vodné stavby na **lokalitu Senec-Juh Čierna voda** pod č.OU-SC-OSZP-2021/007114-014 zo dňa 17.9.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.10.2021 .
- Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vydal **užívacie povolenie** na vodné stavby pod č.OU-SC-OSZP-2024/001726-023 zo dňa 30.1.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.2.2024 .
- Mesto Senec , ako cestný správny orgán vydala **stavebné povolenie** na dopravné stavby **lokalitu Senec-Juh Čierna voda** č.976-15-Sc,St zo dňa 31.8.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.10.2021.
- Mesto Senec , ako cestný správny orgán vydala **užívacie povolenie** na dopravné stavby č.858-23-Sc,Va zo dňa 15.2.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.2.2024.

Súčasťou posudzovanej lokality „Senec-Juh Čierna voda" boli vždy v prepočtoch zaratané aj 2 bytové domy .

PRE UMIESTNENIE A PROJEKTOVÚ PRÍPRAVU SA URČUJÚ TIETO PODMIENKY :

Projektová dokumentácia je vypracovaná v súlade s §47 stavebného zákona, s §9 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 v znení neskorších predpisov.

- **Vyhodnotenie podmienok na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu stavby na ŽP, *vyhodnotené odborne spôsobilou spoločnosťou EKOJET s.r.o, Staré Grunty 9A, Bratislava* , ktoré boli určené (Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Senci č. ŽP/EIA/1087/08- Ba, zo dňa 28.05.2008 a Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR č. 2833/2016-3.4/at, zo dňa 16.02.2016):**

Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Senci (č. ŽP/EIA/1087/08-Ba, zo dňa 28.05.2008)
Na základe stanovísk doručených k zámeru a z opatrení navrhnutých v zámere vyplynuli niektorékonkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov. Určujú sa nasledovné opatrenia a podmienky:
□ Pri trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy dochádza k nezvratným negatívnym vplyvom na poľnohospodársku pôdu, čiže k úplnému odstráneniu humusového horizontu poľnohospodárskych pôd, preto je nevyhnutné pri trvalom zábere pôdy dôsledne dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle §12 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zák. č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
Požiadavka bola dodržaná. Záber / vyňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske

účely bol riešený v minulosti v zmysle platnej legislatívy. Dotknuté pozemky v súčasnosti už nie sú súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Jedná sa o pozemky registrované v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha.

□ V prípade použitia zariadenia na spaľovanie palív (kotla alebo viacerých kotlov), ktorých celový
príkon je viac ako 300 KW požiadať ObÚŽP, úsek štátnej správy ochrany ovzdušia v Senci o súhlas stredného (veľkého) zdroja znečisťovania ovzdušia podľa ustanovenia §33, ods.1, písm. a/ zák č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia.

Požiadavka sa rešpektuje. Predkladaná projektová dokumentácia v rozsahu súvisiacich stavebných objektov navrhuje 3 ks plynových kondenzačných kotlov typu VIESSMANN VITODENS 200 WB2C o výkone á 17,0 - 49,5kW (celkový spoločný výkon = 148,5kW). Ako doplnok sú uvažované 2 ks plynových tepelných čerpadiel. V prípade dosiahnutia limitu bude Okresný úrad Senec, ako príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia požiadaný o súhlas.

□ V ďalšom stupni žiadame upresniť výpočet parkovacích miest podľa STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácii.

Požiadavka je splnená. Výpočet parkovacích miest podľa príslušných STN je súčasťou predkladanej projektovej dokumentácie (12/2023). Viď súhrnnú technickú správu, kap. 8. SO 03 – Spevnené plochy.

□ Predložený zámer sa nezaoberá riešením dopravného napojenia, ani statickej, či pešej dopravy a je potrebné ho v ďalších stupňoch PD dopracovať. V zámere je vyčíslený predpokladaný nárast dopravy o 560 voz/24 hod., pričom spracovateľ zámeru bez preukázania uvádza, že "dotknutá komunikačná sieť zvládne očakávaný nárast dopravy z navrhovanej činnosti", čo považujeme za nepostačujúce.

□ V ďalšom stupni PD je potrebné posúdiť výhľadovú kapacitu plánovanej križovatky cesty „BYTOVÉ DOMY S VYBAVENOSŤOU LUŽIANKY“
V rozsahu súvisiacej objektovej skladby
EKOJET, s.r.o. Písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí priemyselná a krajinná ekológia vydanom v zisťovacom konaní k návrhu na vydanie územného rozhodnutia7
I/62 a preložky cesty III/061 5 so zohľadnením napojenia predmetného zámeru 235 rodinných domov. Na základe výsledkov dopravno-inžinierskeho posúdenia je potrebné navrhnúť príslušné parametre križovatky. Umiestnenie križovatky musí zodpovedať STN73 6101.

Požiadavky sú splnené. Predmetná stavba nenavrhuje v území žiadne nové komunikácie. Stavba bude napojená na komunikácie a spevnené plochy v území, ktoré boli predmetom samostatnej projektovej dokumentácie a boli povoľované v samostatných povoľovacích konaniach. Ide o komunikácie vo vlastníctve investora, ktoré sú v súčasnosti v území už vybudované. Pre navrhovanú činnosť / dotknuté komunikácie boli vypracované Dopravnoinžinierska
štúdia (FIDOP, s.r.o., 11/2019) a Kapacitné posúdenie dopravných napojení (FIDOP, s.r.o., 11/2020) ktoré preukázali, že posudzované križovatky budú kapacitne vyhovovať celé posudzované obdobie - tzn. vrátane dopravy od plánovanej investície - t. j. minimálne do roku 2046.

□ Požadujeme v zmysle ustanovenia § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon), rešpektovať 10,0 m pobrežný pozemok (ochranné, prístupové pásmo) od brehovej čiary toku Čierna voda, ktorý je podľa vyhlášky MŽP SR č. 211/2005 Z.z. zaradený medzi vodohospodársky významné vodné toky. Do stanoveného územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok resp. ochranné pásmo toku musí byť prístupné (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia (SVP, š.p., OZ Bratislava, Správa vnútorných vôd Šamorín) z dôvodu vykonávania činností (povinností) ustanovených vodným zákonom - § 48. Križovanie technickej infraštruktúry s vodným tokom musí byť riešené podľa STN 73 6822.

Požiadavka sa rešpektuje. Súvisiace stavebné objekty sú navrhované mimo pobrežné pozemky / ochranné prístupové pásmo toku Čierna voda.

□ Ďalej požadujeme doplniť do PD informácie v textovej časti o zámeroch (vytvorenie prístavov

a lávky) v úsekoch rozšíreného dna koryta rieky Čierna voda, ktoré sú prezentované len schematicky v grafickej časti predloženej projektovej dokumentácie.
□ Navrhovaný prístav drobných plavidiel požadujeme umiestniť len v rámci realizovaného rozšírenia koryta, aby prístavné móla nezasahovali do pôvodného prietočného profilu koryta a taktiež aby prístavné móla nezasahovali do 10,0 m pobrežného pozemku toku. So súčasným návrhom naznačeným v mape č.2 nesúhlasíme.
□ Upozorňujeme na variabilitu prietokov Čiernej vody v zmysle platného manipulačného poriadku, kde v zimnom režime preteká v koryte cca 1,0m3.s-1 a v letnom režime min. cca 5,0m3.s -1.
Pripomienky sa berú na vedomie. Predkladaný projekt nenavrhuje vytvorenie žiadnych prístavov ani lávky. Od zámeru vytvorenia prístavov a lávky v území stavby Senec Juh – Čierna voda sa už počas predchádzajúcich konaní upustilo.
□ Upozorňujeme, že riešenie zázemia pre šport a rekreáciu, nie je možné realizovať v rámci 10,0 m pobrežného pozemku ochranného pásma toku Čierna voda.
□ Navrhované križovanie toku Čierna voda plynovodom, požadujeme realizovať riadeným pretláčaním s tým, že plynovod bude mať krytie pod dnom min. 1 m.
Súbeh preložky závlahového vodovodného potrubia s vodným tokom požadujeme realizovať mimo 10,0 m pobrežného pozemku vodohospodársky významného vodného toku Čierna voda.
Požiadavky sa berú na vedomie, nedotýkajú sa predkladanej projektovej dokumentácie (12/2023) v rozsahu súvisiacich stavebných objektov. Predkladaná projektová dokumentácia nenavrhuje žiadne objekty v blízkosti toku čierna voda, križovania toku ani preložku závlahových potrubí. Ochranné pásmo toku Čierna voda je dodržané.
□ Dažďové vody zo spevnených plôch, požadujeme v maximálnej miere zdržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia), respektíve akumuláciou do primeraných zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov prislúchajúcich k nehnuteľnostiam.
Požiadavka sa rešpektuje. Dažďové vody zo spevnených plôch a striech objektov budú v maximálnej miere zadržiavané v území. Predložený projekt navrhuje odvodnenie zrážkových vôd z povrchového odtoku cez ORL do vsakovacích systémov umiestnených v rámci dotknutých pozemkov. Súčasťou návrhu sadových úprav je výsadba zelene na teréne, na streche nad garážou nad I.PP a na strechách objektov. Dažďová voda bude slúžiť na závlahu týchto plôch.
□ Rozvoj predmetnej lokality podmieňujeme budovaním splaškovej kanalizačnej siete s napojením rozvojových plôch, vrátane územia pre šport a rekreáciu, s následným odvedením splaškových vôd do obecnej ČOV.
Požiadavka sa rešpektuje. Odkanalizovanie splaškových odpadových vôd z predkladaného projektu je navrhované prostredníctvom napojenia sa na gravitačnú splaškovú kanalizačnú sieť, ktorá bola v území investorom zrealizovaná v rámci projektu „Senec - Juh Čierna voda". Odkanalizovanie splaškových odpadových vôd z dotknutého územia do ČOV je súčasťou zrealizovanej stavby SENEC – JUH ČIERNA VODA, PODMIEŇUJÚCE INVESTÍCIE, ktorá rieši dopravu splaškových odpadových vôd, zo „Senec - Juh Čierna voda", prostredníctvom výtlačného potrubia splaškovej kanalizácie „V1", z „ČS-1" (súčasť stavby „Senec - Juh Čierna voda"), do jestvujúcej splaškovej kanalizačnej siete „Senec - Gardens"
Splaškové vody z navrhovaných stavieb budú odvádzané cez zmieňovanú kanalizačnú sieť „Senec – Gardens" do splaškovej Čerpacej stanice „KČS Senec", výtlačného potrubia DN 100, následne cez kanalizačnú sieť Senec až do ČOV Senec.
□ Dodržať ochranné pásmo toku Čierna voda.
Požiadavka sa rešpektuje. Súvisiace stavebné objekty sú navrhované mimo pobrežné pozemky / ochranné prístupové pásmo toku Čierna voda. Ochranné pásmo toku Čierna voda bude dodržané.
□ Žiadame realizovať kapacitný prepočet – celej trasy splaškovej kanalizácie až do jestvujúcej ČOV Veľký Biel, vrátane kapacity jestvujúcich ČS a čerpadiel – vzhľadom na jej obmedzenú kapacitu, resp. po jej intenzifikácii, alebo po prepojení na centrálny zberač do U-ČOV Vrakuňa.
Požiadavka sa berie na vedomie. Riešenie splaškovej kanalizácie, resp. odvádzanie splaškových vôd do ČOV bolo v priebehu projekčných prác v rámci projektu „Senec - Juh

„BYTOVÉ DOMY S VYBAVENOSŤOU LUŽIANKY“ V rozsahu súvisiacej objektovej skladby *EKOJET, s.r.o. Písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí priemyselná a krajinná ekológia vydanom v zisťovacom konaní k návrhu na vydanie územného rozhodnutia Čierna Voda“ pozmenené. Odkanalizovanie splaškových odpadových vôd z predkladaného projektu je navrhované prostredníctvom zmieňovaného napojenia sa na gravitačnú splaškovú kanalizačnú sieť, ktorá bola v území investorom zrealizovaná v rámci projektu „Senec – Juh Čierna voda“. Hydrotechnické výpočty a návrhy týkajúce sa trasovania a kapacity realizovanej splaškovej kanalizácie boli riešené a overené v príslušných stupňoch povoľovania predmetnej stavby. Splaškové vody z navrhovaných stavieb budú odvádzané cez už zmieňovanú kanalizačnú sieť „Senec – Gardens“ do splaškovej Čerpacej stanice „KČS Senec“, výtlačného potrubia DN 100, následne cez kanalizačnú sieť Senec až do ČOV Senec.*

□ Odvedenie vôd z povrchového odtoku žiadame zrealizovať cez ORL.

Požiadavka sa rešpektuje a bude splnená. Odvedenie vôd zo spevnených plôch je v predkladanej projektovej dokumentácii (12/2023) navrhované prostredníctvom dažďovej kanalizácie vedúcej do ORL, ktoré ich vyčistia.

□ Nakoľko sa územie nachádza v záujmovom území závlah je potrebné rešpektovať podmienky stanoviska správcu podzemných rozvodov závlahovej vody a závlahových kanálov – Hydromeliorácie, š.p., Vrakúnska 29, Bratislava.

Požiadavka je splnená. Prekládka závlah v dotknutom území stavby už prebehla. Bola riešená v samostatnom konaní v rámci výstavby „Senec - Juh Čierna voda“. Cez parcely dotknuté výstavbou súvisiacich objektov predkladaného projektu (12/2023) nevedú žiadne rozvody závlahovej vody.

□ V ďalšom stupni žiadame predložiť vypracovaný návrh sadových úprav riešeného areálu. Riešiť predovšetkým verejnú a vnútroareálovú zeleň a zeleň popri komunikáciach. V návrhu uprednostniť geograficky pôvodné dreviny, prirodzene sa vyskytujúce v danej oblasti. Návrh sadových úprav bude vypracovaný odbornou osobou (organizáciou).

Požiadavka sa rešpektuje. Návrh sadových úprav vypracovaný odbornou osobou je súčasťou predkladanej projektovej dokumentácie (12/2023) ako Stavebný objekt SO 10 – Sadové úpravy. Projekt sadových úprav je riešený tak aby plocha zelene bola v súlade s návrhom a súčasne rešpektovala platný územný plán mesta Senec. Všetky sadové úpravy sú navrhované za účelom vytvorenia efektného a účelového prostredia v rámci riešeného areálu na parcelách investora. Základný koncept návrhu bolo doplnenie zelene k už navrhnutému riešeniu zelene v novej lokalite. Zeleň v riešenom projekte je riešená ako zeleň na teréne, zeleň na streche nad garážou nad I.PP a Zeleň na strechách objektov. Podrobnejšie riešenie sadových úprav bude súčasťou nasledovného stupňa projektovej dokumentácie (DSP), Uprednostňované budú geograficky pôvodné dreviny, prirodzene sa vyskytujúce v danej oblasti.

□ Dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), ustanovenia zákona č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia a ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov (zákon o ovzduší), zákon č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a ustanovenia zákona č. 223/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva.

Požiadavky sa rešpektujú a budú dodržané. Dodržiavanie legislatívnych predpisov a noriem je štandardnou povinnosťou investora.

□ Realizovať všetky opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie navrhnuté v zámere.

Požiadavka sa rešpektuje. Všetky opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie navrhované v zámere EIA budú realizované.

Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR (č. 2833/2016-3.4/at, zo dňa 16.02.2016)

Vzhľadom na charakter činnosti, informácie uvedené v oznámení o zmene navrhovanej činnosti, skutočností známych z úradnej činnosti správneho orgánu a doručené stanoviská sa ukladajú nasledovné opatrenia:

□ zabezpečiť vypracovanie dopravnej štúdie a následne zabezpečiť jej metodické posúdenie a usmernenie zo Slovenskej správy ciest, najmä z pohľadu dopravnej situácie a cestného napojenia v území v súvislosti s riešenou zmenou navrhovanej činnosti, nakoľko jedným z najvýznamnejších limitujúcich faktorov rozvoja daného územia sú kapacitné možnosti siete cestne infraštruktúry;
□ v súlade s platnými predpismi doplniť projekt o výpočet zaťaženia križovatky III/1042 a I/62 po realizácií zmeny navrhovanej činnosti a predložiť ho na odsúhlasenie Slovenskej správe ciest;
Požiadavky sú splnené. Predmetná stavba nenavrhuje v území žiadne nové komunikácie. Stavba bude napojená na komunikácie a spevnené plochy v území, ktoré boli predmetom samostatnej projektovej dokumentácie a boli povoľované v samostatných povoľovacích konaniach. Ide o komunikácie vo vlastníctve investora, ktoré sú v súčasnosti v území už vybudované. Pre navrhovanú činnosť / dotknuté komunikácie boli vypracované Dopravnoinžinierska štúdia (FIDOP, s.r.o., 11/2019) a Kapacitné posúdenie dopravných napojení (FIDOP, s.r.o., 11/2020) ktoré preukázali, že posudzované križovatky budú kapacitne vyhovovať celé posudzované obdobie - tzn. vrátane dopravy od plánovanej investície - t. j. minimálne do roku 2046.
□ doplniť výpočet parkovacích miest v zmysle platných noriem STN;
Požiadavka je splnená. Výpočet parkovacích miest podľa príslušných STN je súčasťou predkladanej projektovej dokumentácie (12/2023). Viď súhrnnú technickú správu, kap. 8. SO 03 – Spevnené plochy.
□ zrealizovať kapacitný prepočet – celej trasy splaškovej kanalizácie až do jestvujúcej ČOV Veľký Biel, vrátane kapacity jestvujúcich ČS a čerpadiel – vzhľadom na jej obmedzenú kapacitu, resp. po jej intenzifikácii, alebo po prepojení na centrálny zberač do U-ČOV Vrakuňa;
Požiadavka sa berie na vedomie. Riešenie splaškovej kanalizácie, resp. odvádzanie splaškových vôd do ČOV bolo v priebehu projekčných prác v rámci projektu „Senec - Juh Čierna Voda" pozmenené. Odkanalizovanie splaškových odpadových vôd z predkladaného projektu je navrhované prostredníctvom zmieňovaného napojenia sa na gravitačnú splaškovú kanalizačnú sieť, ktorá bola v území investorom zrealizovaná v rámci projektu „Senec - Juh Čierna voda". Hydrotechnické výpočty a návrhy týkajúce sa trasovania a kapacity realizovanej splaškovej kanalizácie boli riešené a overené v príslušných stupňoch povoľovania predmetnej stavby. Splaškové vody z navrhovaných stavieb budú odvádzané cez už zmieňovanú kanalizačnú sieť „Senec – Gardens" do splaškovej Čerpacej stanice „KČS Senec", výtlačného potrubia DN 100, následne cez kanalizačnú sieť Senec až do ČOV Senec.
□ rešpektovať podmienky stanoviska správcu podzemných rozvodov závlahovej vody a závlahových kanálov – Hydromeliorácie, š. p., Vrakúnska 29, Bratislava, nakoľko sa územie nachádza v záujmovom území závlah;
Požiadavka sa berie na vedomie. Prekládka závlah v dotknutom území stavby už prebehla. Bola riešená v samostatnom konaní v rámci výstavby „Senec - Juh Čierna voda". Cez parcely dotknuté výstavbou súvisiacich objektov predkladaného projektu (12/2023) nevedú žiadne rozvody závlahovej vody.
□ dodržať ochranné pásmo potoka Čierna voda pri realizácií zmeny navrhovanej činnosti;
Požiadavka sa rešpektuje. Súvisiace stavebné objekty sú navrhované mimo pobrežné pozemky / ochranné prístupové pásmo toku Čierna voda. Ochranné pásmo toku Čierna voda bude dodržané.

- **požiadavky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a zo STN:**
  - Pri pokládke káblov musia byť dodržané príslušné platné predpisy a normy z hľadiska spôsobu uloženia, spôsobu ochrany proti mechanickému poškodeniu, spôsobu označenia trasy a označenia kábla a rešpektovania minimálnych predpísaných vzdialeností pri križovaniach a súbehoch s inými podzemnými inžinierskymi sieťami (STN 33 2000-5-52, STN 34 1050, STN 73 6005)

- **požiadavky vyplývajúce z chránených území alebo ochranných pásiem:**

- Podzemné energetické, telekomunikačné, vodovodné a kanalizačné siete v priestore staveniska sa polohovo a výškovo označia najneskôr pred odovzdaním staveniska. Inžinierske siete vrátane meračských značiek v priestore staveniska počas stavebných prác náležite chrániť a podľa potreby sprístupniť.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých organizácií vznesených v územnom konaní, ktoré je navrhovateľ povinný splniť a rešpektovať :

Regionálna vodárenská spoločnosť a.s. kladné stanovisko pod č. OP-24/12/00917 zo dňa 18.12.2024,
K Vašej žiadosti o zaujatie stanoviska k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujíma Regionálna vodárenská s.r.o., Bratislava /ďalej len „RVS"/ nasledovné stanovisko:
Predložená projektová dokumentácia rieši pripojenie dvoch bytových domov na pare. č. 5491/1 (SO-02) a 5491/3 (SO-01) na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu v meste Senec - lok. Juh, Čierna voda.
Existujúci stav
na pozemok s pare. č.5491/1 sú vyvedené dve (2) vodovodné prípojky HDPE DN80 SDR11 PE100 dí. cca 13,Om s vodomernými šachtami z verejného vodovodu radu "1" HDPE DN100 a dve (2) kanalizačné prípojky DN2O0 dí. cca 13,0m s revíznymi šachtami z verejnej kanalizácie vetvy "A-1" DN400. na pozemok s pare. č.5491/3 sú vyvedené tri (3) vodovodné prípojky HDPE DN80 SDR11 PE100 dí. cca 13,0m s vodomernými šachtami z verejného vodovodu radu "1-2" a "1-3" HDPE DN10Q a tri (3) kanalizačné prípojky DN200 dí. cca 13,0m s revíznymi šachtami z verejnej kanalizácie vetvy "A-1" DN400 a z vetvy "A-1-1" a "A1-2" DN300.
Navrhované riešenie
Z hľadiska zásobovania vodou
Obidva bytové domy budú zásobované studenou vodou z verejného vodovodu vedeného pred nehnuteľnosťami cez existujúce vodovodné prípojky.
Bytový dom SO-01 (parc.č. 5491/3) bude zásobovaný pitnou vodou cez dve (2) existujúce vodovodné prípojky VP79 a VP148 HDPE DN80, tretia existujúca prípojka VP155 bude zaslepená Bytový dom SO-02 (parc.č. 5491/1) bude zásobovaný pitnou vodou cez jednu (1) existujúcu vodovodnú prípojku VP78 HDPE DN80, druhá existujúca prípojka VP80 bude zaslepená
Do vodomerných šachiet na parc.č. 5491/1 a 5491/3 sú navrhnuté montáže fakturačných vodomerov (2 +1)
Výpočet potreby vody - počet osôb: 332 + 24 obyvateľov a 10 + 16 zamestnancov,
špecif. potreba vody Q_{dt0byw} = 135 l/os/deň a $Q_{d\backslash Mm}$ = 65 l/zam/deň priemerná denná potreba vody je vypočítaná Q_d: 356x135 + 26x65 = 49 750 l/deň omaximálna denná potreba vodyQ_m: 49 750 x 1,3 = 64 675,0 l/deň = 0,749 l/s maximálna hodinová potreba vody Q_h: 49 750 x 1,3 x 2,1 / 24 = 5 780,4 l/hod ročná potreba vody: Q_{rok} = 18 030 m^3/rok
Z hľadiska odvádzania odpadových vôd
Odkanalizovanie bytových domov je navrhnuté delenou kanalizačnou sústavou cez existujúce kanalizačné
prípojky z verejnej kanalizácie.
Z bytového domu SO-01 (parc.č. 5491/3) budú odvádzané odpad, vody cez tri (3) existujúce kanalizačné prípojky KP50, KP148 a KP111 PVC DN200
Z bytového domu SO-02 (parc.č. 5491/1) budú odvádzané odpad, vody cez dve (2) existujúce kanalizačné prípojky KP49 a KP51 PVC DN200
Na kanalizačných prípojkách sú navrhnuté revízne šachty na pozemku investora.
Množstvo splaškových vôd je vypočítaný nasledovne:
o priemerný denný prietok splaškových vôd Q_{P4} = 0,200 m^3/deň (135 l/os/deň + 65 l/zam/deň)
o výpočtový prietok splaškových vôd = 17,6 l/s

Dažďové vody zo striech budú odvádzané do spoločných retenčných nádrží a následne do vsakovacích objektov (drenblokov) na pozemku investora
Dažďové povrchové vody z parkovísk budú cez odlučovače ropných látok (4ks ORL typu KL15/1 sll) odvádzané do spoločných retenčných nádrží s následným vsakovaním

VYJADRENIE RVS

Z bilančného hľadiska verejného vodovodu a verejnej kanalizácie

Z bilančného hľadiska je pripojenie bytových domov SO-01 a SO-02 na verejný vodovod možný a odvádzanie splaškových odpadových vôd do verejnej kanalizácie možné.

Z hľadiska umiestnenia a realizácie

Vodomerné šachty požadujeme umiestniť na trase vodovodnej prípojky dlhšou stranou v smere prípoikv.
Vodomernú šachtu požadujeme umiestniť v nespevnenom povrchu (mimo parkovacie státie), musí bvť trvalo prístupná a nesmie sa umiestňovať do parkovacieho miesta.
Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený svstém. odvedenie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a to spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým podmienkam - predložený návrh vyhovuje. Naša spoločnosť si vyhradzuje právo kontroly spôsobu odvádzania týchto vôd.
Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.
Technické riešenie a realizácia kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných
vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON /ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403, STN 73 6005/ vrátane ich zmien a dodatkov.

Z hľadiska legislatívnych podmienok realizácie

Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou. Všetky vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
Pri akejkolvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami požadujeme rešpektovať všetky zariadenia a ich pásma ochrany vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
Akákoľvek stavebná činnosť na verejnom vodovode a verejnej kanalizácii môže byť vykonávaná iba pracovníkmi RVS alebo s ich súhlasom.
Pri tesnom súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.
Výkopové práce v pásme ochrany vodohospodárskych zariadení a pri križovaní s nimi požadujeme vykonávať ručne, v otvorenom výkope. Pri zemných prácach je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať rozvody vodovodov a kanalizácií, armatúry, poklopy, šachty, signalizačné zariadenia, prenosy, jestvujúce objekty a pod. Odkryté miesta na vodovodných a kanalizačných potrubiach musí pred zásypom skontrolovať príslušný pracovník RVS.
Pri zasahovaní do terénu, vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany je stavebník, v záujme ktorého sa tieto zásahy vykonávajú, povinný na svoje náklady bezodkladne prispôsobiť novej úrovni povrchu všetky zariadenia a príslušenstvo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie majúce vzťah k terénu, k pozemnej komunikácii alebo inej stavbe. Tieto práce môže stavebník vykonávať iba so súhlasom vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa.

RVS považuje splnené technické podmienky pripojenia na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu ak:

osadenie vodomernej šachty, kanalizačnej revíznej šachty a zemné práce súvisiace s pripojením na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu korešpondujú s horeuvedenými podmienkami
žiadateľ má vybavené všetky potrebné povolenia a súhlasy k zriadeniu prípojok (stavebný úrad, rozkopávkové povolenie na práce na verejnom priestranstve, súhlasy zúčastnených a dotknutých orgánov a fyzických osôb a pod.),

sú zrealizované ostatné podmienky uvedené vo vyjadrení RVS k navrhovanému technickému riešeniu žiadateľa.
Následne si vlastník požiada o kontrolu technickej pripravenosti na pripojenie na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu a to písomne zaslaním vyplnených tlačív "Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejný vodovod" a "Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu", ktoré sú dostupné na internetovom sídle www.rvs.sk.
V zmysle § 22 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sa môže pripojiť na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu len na základe **Zmluvy o dodávke pitnej** vody **a odvádzaní odpadových** vôd(ďalej len „Zmluva") uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
Po splnení „technických podmienok" a po podpise žiadateľom, RVS predloží do 5 pracovných dní na podpis žiadateľovi Zmluvu.
Platnosť vyjadrenia je dva (2) roky. V prípade zmeny technického riešenia pripojenia stavby na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je potrebné k predmetnej zmene zabezpečiť doplňujúce vyjadrenie našej spoločnosti. RVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novovzniknutých skutočností,
RVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novovzniknutých skutočností,

OU Senec odbor CO stanovisko č. OU-SC-OKR-2024/032134-002 zo dňa 11.12.2024 :
V zmysle § 140a ods.l písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a vykonávacích predpisov v znení § 6 ods. 1, písm. g) a § 14 ods. 2, zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v žnem neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, Okresný úrad Senec vydáva záväzné stanovisko k predloženej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia na stavbu „Bytové domy s vybavenosťou Lužianky - Senec“ z hľadiska civilnej ochrany. Po preštudovaní a posúdení dokumentácie „Bytové domy s vybavenosťou Lužianky - Senec“ Okresný úrad Senec dospel k záveru, že uvedená dokumentácia nemusí obsahovať údaje o riešení požiadaviek na stavbu z hľadiska civilnej ochrany. Z tohto dôvodu Okresný úrad Senec SÚHLASÍ s vydaním územného rozhodnutia na stavbu „Bytové domy s vybavenosťou Lužianky - Senec“ v meste Senec.
Zároveň žiadame investora, aby v dokumentácii predkladanej pri stavebnom konaní, už zapracoval požiadavky na stavbu z hľadiska civilnej ochrany.

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š.p., Povodie Dunaja stanovisko č. SVP 21797/2024/2 zo dňa 29.11.2024,
Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu dvoch bytových domov s vybavenosťou, ako aj parkovacích a doplnkových spevnených plôch, inžinierskych sietí a sadových úprav. Pozemok sa nachádza na území mesta Senec na pozemkoch registra KN-C pare. č. 5490/85, 5491/1, 5491/2, 5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106 a 5493/7. Celkové riešenie pozostáva z vytvorenia 89 bytových jednotiek rôzneho typu a 8 nebytových priestorov pre služby a administratívu. SO 01 Bytový dom s vybavenosťou je navrhnutý ako samostatne stojaci so štyrmi nadzemnými podlažiami ajedným podzemným a bude celoplošne podpivničený. SO 02 Bytový dom s vybavenosťou je samostatne stojaci s dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenia.
Pre SO 01 Bytový dom je navrhnutý vjazd do podzemnej garáže a parkovacie miesta priamo napojené z existujúcej verejnej komunikácie. Pre Bytový dom SO 02 budú parkovacie miesta priamo napojené na existujúcu verejnú komunikáciu. Odstavné a parkovacie plochy pred objektami sú navrhnuté pre osobné, resp. ľahké nákladné vozidlá. Projekt uvažuje s vybudovaním 205 odstavných stojísk (z toho 124 v podzemnej garáži a 81 vonkajších stojísk). Dažďové vody zo spevnených plôch a komunikácií budú dažďovou kanalizáciu s prípojkami od uličných vpustov (štyrmi vetvami vedenými v spevnených plochách) zvedené do odlučovačov ropných látok, ktoré budú umiestnené na konci každej vetvy. Po vyčistení budú dažďové vody zaústené cez filtračnú šachtu do navrhovaných vsakovacích objektov umiestnených v zelených plochách, resp. spevnených plochách vedľa budovy. Zaolejovaná

odpadová voda bude prečistená v odlučovačoch ropných látok v počte 4 ks typu ORL KL 15/1 síl s menovitým prietokom 15 l/s. Odlučovače sú navrhnuté tak, aby kvalita prečistených vôd na výstupe z odlučovačov nepresiahla množstvo NEL 0,lmg/l pri vstupnom znečistení do 1000 mg/1. Každý odvodňuje jedno parkovisko s príslušným počtom uličných vpustí.
Zásobovanie objektov pitnou vodou a požiarnou vodou bude samostatnými prípojkami DN80 z existujúceho verejného vodovodu a ukončené budú vo vodomernej šachte s vodomernou zostavou.
Každý bytový dom s technickým vybavením bude napojený samostatnými prípojkami DN 200 na verejnú splaškovú kanalizáciu. Splaškové vody z objektov budú zaústené do existujúcich hlavných revíznych šachiet.
Predpokladaná potreba vody = ročné množstvo splaškov pre bytový dom SO 01 je 16 587 m^3/rok a pre bytový dom SO 02 1 443 m^3/rok. Pri obytných domoch bude kanalizácia delená, t.j. splaškové a dažďové vody budú odvedené samostatne.
Dažďové vody zo striech jednotlivých objektov budú zvedené dažďovými zvodmi do vonkajšej dažďovej kanalizácie, ktorá bude z dvoch objektov zaústená do navrhovaných vsakovacích zariadení, pozostávajúcich zo vsakovacích boxov systému EKODREN. Teleso blokov bude obalené geotextíliou a uložené na štrkovom podloží a obsypané štrkom min. 0,5 m na každú stranu. Dažďová kanalizácia rieši odvod dažďových vôd z priestoru átria do retenčnej nádrže, ktorá je navrhnutá ako podzemná železobetónová prefabrikovaná s objemom 30 m^3, ktorá bude slúžiť na zavlažovanie zelených plôch s prepadom do vsakovacieho objektu.
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š.p., Povodie Dunaja, odštepný závod, ako správca vodohospodársky významných vodných tokov a povodí dáva k predloženej žiadosti nasledovné
stanovisko:
Z projektovej dokumentácie vyplýva, že navrhovaná stavba nezasahuje do pobrežných pozemkov žiadneho našou organizáciou spravovaného toku a priamo sa nedotýka zariadení v správe našej organizácie.
Pri realizácii a užívaní stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
Podľa § 52 vodného zákona vodnými stavbami sú stavby, prípadne ich častí, ktoré umožňujú osobitné užívanie vôd, alebo iné nakladanie s vodami.
Upozorňujeme na skutočnosť, že na vodné stavby v zmysle § 26 vodného zákona je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.
Pri návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku (dažďovými vodami) v danom území, požadujeme pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov **použiť min. 5 - ročnú návrhovú prívalovú zrážku trvajúcu 15 minút (p= 0,2, t=15 min., i=201,l l.s'.ha'[1]) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií K=l,** aby nebol podhodnotený záchytný objem pre prívalovú zrážku. Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.
Podľa § 21, ods. 1 písm. d) vodného zákona je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
Navrhnuté vsakovacie systémy musia byť osadené min. 1,0 m nad hladinu podzemnej vody a musia byť hydraulicky prepojené s vrstvou priepustných štrkových sedimentov.
Na vybudovanie vsakovacích zariadení je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy, v zmysle § 26 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, nakoľko tieto stavby sú v zmysle § 52 zákona vodnými stavbami.
K stavebnému konaniu stavby požadujeme predložiť hydrogeologický posudok v zmysle § 37 vodného zákona, ktorý zhodnotí možnosť infiltrácie dažďových vôd do podložia, preukáže dostatočnú vsakovaciu schopnosť horninového prostredia a tiež posúdi vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd.

Upozorňujeme, že nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne realizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky ani v čase extrémnych zrážok.
Prečisťovanie dažďových vôd z parkovísk, spevnených plôch a prevádzku ORL žiadame zabezpečovať v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z. Dažďové vody musia byť prečistené v ORL na hodnoty s obsahom menej ako 0,1 mg/1 NEL.

Západoslovenská distribučná, a. s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 3615818 zo dňa 17.02.2025 (ďalej len „Západoslovenská distribučná, a.s."), 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 dotknutý orgán v zmysle § 140 a ods. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, na základe žiadosti zo dňa 18.11.2024 vydáva toto stanovisko k projektovej dokumentácii pre účely územného konania.
Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu: Bytové domy s vybavenosťou - Lužianky (ďalej len **„Stavba")**, na pozemku registra C, s parcelným číslom 5490/85, 5491/1,5491 /2,5491/3, 5492/20,5492/21,5492/106, 5493/7, v katastrálnom území Senec, pódia predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovanej 10/2024, pre stavebný objekt/stavebné objekty: SO 01 - SO 11 za týchto podmienok:
Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná. Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektan
V ďalšom stupni žiadame predložiť na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu napojenia stavby na distribučnú sústavu spoločnosti Západoslovenská distribučná v rozsahu realizačnej projektovej dokumentácie a štruktúre spôsobilej na samostatné užívanie (samostatné stavebné objekty, resp. prevádzkové súbory). Súčasťou projektovej dokumentácie bude koordinačný výkres (koordinácia realizácie energetických zariadení Prevádzkovateľa s realizáciou ďalších inžinierskych sietí realizovaných inými zhotoviteľmi) spracovaný na základe vytýčenia vlastníkmi (správcami) inžinierskych sietí a časový harmonogram výstavby. Spracovanie koordinačného výkresu zabezpečí Žiadateľ v elektronickej forme. Predkladaná projektová dokumentácia musí obsahovať požiadavky na jednotlivé odbery elektriny pre každé navrhované odberné miesto samostatne. Merania spotreby el. energie musia byť umiestnené v elektromerových rozvádzačoch RE tak, aby boli kedykoľvek prístupné za účelom kontroly, výmeny, odpočtu... Pripojenie budúcich miest spotreby v jednotlivých prípojných objektoch bude riešené na základe Zmluvy PRI_D (Zmluva o pripojení - developerská) po doručení formulára žiadosti o pripojenie hromadného charakteru - zodpovedný investor. Toto stanovisko nenahrádza vyjadrenie spoločnosti Západoslovenská distribučná ako vlastníka alebo spoluvlastníka pozemku.
Preložky elektroenergetických zariadení vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s. budú riešené - uzavreté v zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z. ešte pred vyjadrením pre stavebné povolenie.
V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytýčiť. Žiadosť o **vytyčovanie sietí WN, VN, NN** podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba ja spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny 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 WN, 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 WN, VN a NN vedení.
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. V prípade otázok nás kontaktujte na telefónnom čísle 0850 333 999, v pracovných dňoch od 07.00 do 19.00 hodiny, prípadne sa na nás obráťte e-mailom na odberatel@zsdis.sk, dodavatel@zsdis.sk, vyrobca@zsdis.sk.

Orange Slovensko a.s .vyjadrenie č. BA-4651 2024 zo dňa 06.12.2024 nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava. Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe sú uložené HDPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti. Údaje o technickom stave a počte IIDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy.
Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. o ochrane sieti a zariadení. Pri križení sieti, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácii a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žlabovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.. Mechanická ochrana a prekládky budu realizovné v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a "Zmluvy o preložke" so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.
Upozorňujeme, že :
1/ vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov 2/ rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a el. prípojky ku ním, nie sú predmetom toho vyjadrenia
Ďalej, pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:
pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ / vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednateľ farbou, alebo kolíkmi /
preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia +,- 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme od vyznačenej polohy PTZ
dodržanie zákazu prechádzania ťažkýma vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu
nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ
vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochranom pásme
aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti prevysu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou
pred záhmom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery)
aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. Číslo 033 /77 320 32 , mob. 0907 721 378
je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),
pred záhmom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy
ďalšie podmienky. prevázkovateľa a správcu PTZ :

Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia PTZ je porušením právnej povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 a TZ. Toto vyjadrenie platí len v rozsahu nami overenej dokumentácie a pre rozsah prác vyznačených, alebo vymedzených v časti I. tohoto tlačiva. Vyjadrenie stráca platnosť dole uvedeným dátumom.
Vytýčenie vedenia verejnej elektronickej komunikačnej siete vykoná spoločnosť Orange Slovensko a.s. na základe vyjadrenia a objednávky do 3 týždňov od jej domčenia. Na objednávke uveďte číslo vyjadrenia o existencii PTZ.

Slovák Telekom, a.s. vyjadrenie č. 6612432985 zo dňa 27.11.2024 - dáva nasledovné stanovisko pre vyznačené záujmové územie.
Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácii (ďalej len SEK) spoločnosti Slovák 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 Slovák Telekom,a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sieti (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovák Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sieti:
V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovák 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 Slovák Telekom, a.s.
Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku
Prílohy k vyjadreniu:
Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa .Dôležité upozornenie: § 28 zákona c. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách ukladá povinnost, aby všetky novopostavené budovy a budovy, ktoré prechádzajú stavebnými úpravami vnútorných rozvodov, na ktorých uskutočnenie je potrebné stavebné povolenie, boli vybavené vysokorýchlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom k nej.

Mesto Senec, útvar stratégie a rozvoja mesta, ako príslušný orgán územného plánovania záväzné stanovisko č. SEN49601/2024/780 738/2025/225 zo dňa 13.01.2025 v zmysle ustanovenia § 6 ods. (2) písm. b) a § 24 ods. (4) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zákon o územnom plánovaní") Vám v súlade s § 40c ods. (4) Zákona o územnom plánovaní **vydáva nasledovné záväzné stanovisko**
Funkčné využitie pozemkov a ich situovanie v k. ú. mesta Senec:
Pozemok **KN-C** Norený parcelami č. 5490/85, 5491/1, 5491/2, 5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106 a 5493/7 je podfa **Územného plánu (ÚPN) mesta Senec** (https://www.senec.sk/uzemne- planovanie/uzemnv-olan-upn-mesta-senec/), schválený Mestským zastupiteľstvom v Senci dňa 18.09.2024 Uznesením č. 106/2024 (ďalej aj ako „ÚPN mesta Senec"), súčasťou územia navrhovanej ***urbanistickej štruktúry,*** lokalita 12.9

regulačný biok ***„b3“*** s funkčným využitím ***„bývanie, služby a drobné prevádzky“,*** ktoré vymedzuje ÚPN mesta Senec ako zastavané územie, definované v záväznej grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie (výk. č.1, 2, 2A, 2B, 3).

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky definované v záväznej časti v kapitolách č. B.1 a B.2 a ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.3-B.13 ÚPN mesta Senec, podfa § 27 ods. (3) Stavebného zákona vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.09.2024 s účinnosťou od 14.10.2024 (httDs://www.senec.sk/wD-content/uDloads/2024/09/VZN c.9 2024- Zavazna cast UPN Senec vratane priloh-1.pdf

Časť uvedených pozemkov je podľa záväznej časti UPN mesta Senec, kapitoly B.13 Zoznam verejnoprospešných stavieb, súčasťou územia s vymedzenými plochami pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb (bodové a líniové), trasy a zariadenia dopravy: **pod označením (15)** preložka trasy 1/61 a rozšírenie na 4-pruhovú komunikáciu v úseku Bratislava-Senec s pripojením na cestu **I/62** v mieste za železničnou traťou, **pod označením (19)** cyklotrasa Senec- Nová Dedinka a **pod označením (29)** vzdušné vedenie 110 kV - koridor pre 2x110 kV nadzemné vedenie - medzi TR LC Senec, **TR** Chorvátsky Grob a **TR** Senec (regulatív č. 9.3.13., VPS č. 2.10. ÚPN regiónu BSK - **podfa vymedzenia vo výkrese č. 3** Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb.

K Vašej žiadosti Vám dávame nasledovné vyjadrenie:

Po preštudovaní predloženej DUR stavby **„Bytové domy** s **vybavenosťou - Lužianky“** na pozemkoch **KN-C** pare. č. 5490/85, 5491/1, 5491/2, 5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106 **a čiastočne p.č.** 5493/7 **v k.ú. Senec,** spracovanej október/2024, projektantom atelierhipik - Ing.arch. Radovan Danielkené Baranyai , Smetanova 13,811 03 Bratislava, Vám z hľadiska súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) mesta Senec uvádzame nasledovné:

Mesto Senec, útvar stratégie a rozvoja mesta vyhodnotil predloženú dokumentáciu z hľadiska súladu s platnou UPN mesta Senec a konštatuje na základe vyššie uvedeného, že predložená (DUR) stavby „Bytové domy s vybavenosťou - Lužianky“ na pozemkoch KN-C pare.č. 5490/85, 5491/1, 5491/2, 5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106 a čiastočne p.č. 5493/7 v k. ú. Senec je v súlade s funkčným využitím územia a vyššie uvedenými priestorovými regulatívmi pre lokalitu 12.9 Pri Čiernej vode regulačný blok „b3“ určenými v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Senec.

Upozornenie: Predložená DUR aj po správnom vyčíslení zastavanej plochy objektu SO 02 musí spĺňať vyššie uvedené priestorové regulatívy pre lokalitu 12.9 Pri Čiernej vode .

Požiadavky na spracovanie ďalšieho stupňa dokumentácie na základe spracovaných strategických dokumentov a súvisiacich zákonov a predpisov:

požadujeme dodržanie všeobecných regulatívov uvedených v kapitolách č. B.3-B.13 ÚPN mesta Senec - najmä vyššie uvedených, požadujeme vypracovanie dopravnej štúdie z pohľadu dopravnej situácie v súvislosti s navrhovanými objektami a nárastu dopravného zaťaženia, s posúdením kapacity/únosnosti v súlade s dokumentom „Adaptačné opatrenia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy mesta Senec, časť Drobné hydrotechnické opatrenia, plochy zelene riešiť výsadbou stromovej a kríkovej zelene, pričom izolačnú a sprievodnú zeleň komponovať s porastom dosahujúcim maximálnu hygienickú, izolačnú a ochrannú účinnosť, odpadové hospodárstvo riešiť v súlade s platnými legislatívnymi predpismi SR a všeobecne záväzným nariadením mesta Senec.

dodržiavať ustanovenia platnej STN, pre určenie a pokrytie objemu statickej dopravy prislúchajúce zámeru na vlastnom pozemku pre vybavenosť,

pre bytové domy počet parkovacích miest/garážových státí, v zmysle zásad a regulatívov **ÚPN** mesta Senec uvedených vyššie je pre 1 b.j. v bytovom alebo polyfunkčnom objekte potreba vytvorenia 2 parkovacích stojísk, parkovacie plochy kombinovať s vysokou zeleňou.

Toto záväzné stanovisko v zmysle § 24 ods. (11) Zákona o územnom plánovaní nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

V zmysle § 140b ods. (1) Stavebného zákona „Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa Stavebného zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.“.

Stavebný úrad sa aj pri územnom konaní spojenom so stavebným konaním pre navrhované stavby riadi postupom podľa Stavebného zákona (§ 39a ods. 4). Stavebný úrad rozhodne, či predložené záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je dostatočné na zlúčené konanie.
Mesto Senec si vyhradzuje právo k zmene a doplneniu tohto záväzného stanoviska pri zmene pomerov v území. Platnosť tohto záväzného stanoviska je do doby aktualizácie ÚPN mesta Senec.

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, Úsek štátnej vodnej správy, vyjadrenie č. OU- CS- OSZP- 2024/029773-002 zo dňa 21.11.2024 ako príslušný orgán štátnej správy preskúmal predložené podklady.
„Bytové domy s vybavenosťou - Lužianky" pare. Č. 5490/85, 5491/1, 5491/2, 5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106, 5493/7 v k.ú. Senec - je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za splnenia nasledovných podmienok:
„Bytové domy s vybavenosťou-Lužianky" pare. č. 5490/85,5491/1, 5491/2,5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106, 5493/7 v k.ú. Senec v danej lokalite musí byť v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Senec.
Dažďové vody nesmú byť zaústené do splaškovej kanalizácie.
Do vsakovacieho systému možno nepriamo vypúšťať len vody z povrchového odtoku, pri ktorých sa nepredpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody v zmysle NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V opačnom prípade sa treba riadiť ustanoveniami § 9 NV SR č. 269/2010 - vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Predchádzajúce zisťovanie musí byť v zmysle ust. § 37 vodného zákona zamerané najmä na preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti, zhodnotenie samočistiacich schopností pôdy a preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd.
Budú dodržané ustanovenia zákona č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), ust. Vyhlášky MŽP SR č.556/2002 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona, spolu súvisiace právne predpisy a technické normy.
Pri umiestňovaní a realizácii stavby žiadame rešpektovať jestvujúce inžinierske siete, nádrže a ich ochranné pásma, resp. zohľadnené požiadavky ich vlastníkov a prevádzkovateľov.
Možnosť napojenia na jestvujúcu verejnú splaškovú kanalizáciu musí odsúhlasiť vlastník verejnej splaškovej kanalizácie a jej prevádzkovateľ, napojenie na verejnú kanalizáciu je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejnej kanalizácie (§23 ods.l 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).
Možnosť napojenia na verejný vodovod musí byť odsúhlasená vlastníkom a prevádzkovateľom jestvujúceho verejného vodovodu, napojenie na verejný vodovod je možné len na základe písomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom verejného vodovodu (§22 ods.l 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).
Dažďové vody zo spevnených plôch požadujeme prečistiť s ORL (odlučovač ropných látok).
Odvádzanie dažďových vôd bude v súlade s Generelom na odvádzanie dažďových vôd mesta Senec.
ORL je vodná stavba.
Investor požiada o vydanie povolenia na vodnú stavbu v zmysle ustanovenia § 26 zákona 364/2004 Z.z. vodného zákona a na povolenie na osobitné užívanie vôd podľa §21 ods.l pís. d) zákona č. 364/2004 Z.z. vodného zákona pred vydaním stavebného povolenia na hlavný objekt.
Toto vyjadrenie nie je rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej vodnej správy vydávané podľa vodného zákona a podľa § 73 ods. 18 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení

neskorších predpisov (vodný zákon) sa považuje za záväzné stanovisko. Podľa § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je obsah záväzného stanoviska pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný.

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva vyjadrenie č. OU-CS-OSZP-2024/033203-002 zo dňa 27.11.2024, 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") po preskúmaní žiadosti a na základe doručených podkladov podľa § 99 ods. 1 písmena b) bod 1. zákona o odpadoch k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie:
Z hľadiska odpadového hospodárstva orgán štátnej správy odpadového hospodárstva NEMÁ NÁMIETKY k predmetnej žiadosti za dodržania nasledovných podmienok:
držiteľ odpadu je povinný uplatniť hierarchiu odpadového hospodárstva ustanovené v § 6 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
držiteľ odpadu je povinný správne zaradiť odpad alebo zabezpečiť správnosť zaradenia odpadu v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov,
odpady sa môžu uložiť len na riadenú skládku prevádzkovanú na základe rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy v odpadovom hospodárstve,
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.
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,
priestory slúžiace na zhromažďovanie odpadov musia spĺňať požiadavky ustanovené § 8 Vyhlášky MŽP SR č. 371/2015 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch.
Toto vyjadrenie sa v zmysle § 99 ods. 2 zákona o odpadoch považuje za záväzné stanovisko pre účely územného konania podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, nenahrádza povolenie, súhlas a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany prírody a krajiny,vyjadrenie č. OU- CS-OSZP-2024/029602 zo dňa 20.11.2024 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.
V prípade nevyhnutného výrubu drevín v súvislosti s realizáciou stavby Vás upozorňujeme, že mimo zastavaného územia obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 90cm, meraným vo výške 130cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou nad 200 m2 o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny je príslušný rozhodnúť Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie orgán ochrany prírody a krajiny.
V prípade stavby v blízkosti drevín je potrebné postupovať v zmysle 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.
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarni v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie „Bytové domy s vybavenosťou LUŽIANKY, Senec, pare. č. 5491/1-3, 5492/20-21, 5492/85, 5492/106, k. ú. Senec, investor D O A S a. s., Košická 5590/56, Bratislava“ a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Senec odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vyjadrenie č. OU-SC-OCDPK-2024/029575-002 zo dňa 21.11.2024 ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 2 ods. (3) písm. c) zákona 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj príslušný cestný správny orgán pre cesty II. a III. triedy podľa § 3 ods. (1) písm. c) a ods. (5) písm. a) a g) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 135/1961 Zb.“) k uvedenej žiadosti vydáva nasledovné stanovisko:
Z dôvodu, že navrhovaná stavba: „Bytové domy s vybavenosťou - Lužianky“ sa nedotýka ciest II. a III. triedy, pre ktoré sme cestným správnym orgánom, nie sme dotknutým orgánom v územnom resp. stavebnom konaní.

Slovenský zväz telesne postihnutých vyjadrnie č. 568/2024 zo dňa 28.11.2024
Po posúdení predloženej sprievodnej správy sa na uvedenú stavbu v zmysle § 56 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. **vzťahujú** všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (komunikácia, chodník, priechod, rampa, výťah, prístup k a do stavby, vyhradené parkovacie plochy pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu)
Slovenský zväz telesne postihnutých sa vyjadruje aj k ďalšej etape projektovej dokumentácie na účely vydania stavebného povolenia stavby. V tejto etape projektovej dokumentácie je potrebné stavbu riešiť s ohľadom na požiadavky štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.
K vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky

Krajský pamiatkový úrad Bratislava vyjadrenia č. Z-PUSR-104809/2024 zo dňa 23.12.2024 (ďalej len „KPÚ BA") podľa § 11 ods. 2 písm. d) zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon"), ktorý je vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu vydáva toto **záväzné stanovisko** KPÚ BA z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom **súhlasí** s umiestnením a realizáciou novostavby **„Bytové domy s vybavenosťou - Lužianky",** spolu s prislúchajúcimi spevnenými plochami, zelenými plochami a technickou infraštruktúrou, v južnej časti mesta **Senec,** mimo zastavaného územia, lokalita Lužianky, na pozemkoch pare. č. 5490/85, 5491/1, /2, /3, 5492/20, /21, /106, 5493/7 a ďalšie dotknuté pozemky, k. ú. Senec, okres Senec (ďalej len „stavba"), podľa predloženej projektovej dokumentácie, stupeň DÚR, zodp. projektant Ing. arch. Radovan Daniel, autoriz. arch. SKA, reg. č. 1257AA, dátum vypracovania október 2024, na základe žiadosti spol. **DJ engineering,** s.r.o., Slnečnicová 2317/5C, 900 41 Rovinka, IČO 47 924 799, zastupujúcej spol. **D O A S,** a.s., Košická 5590/56, 821 08 Bratislava, IČO 31 373 917, s **podmienkami:**
Stavebník oznámi KPÚ BA písomne **10 dní** vopred začiatok zemných výkopov na stavebnej jame pre l.PP stavebného objektu SO 01 Bytový dom s vybavenosťou.

Na základe vyššie uvedeného oznámenia vykoná pracovník KPÚ BA terénnu **obhliadku** odkopaného zemného pôdorysu a zemných profilov za účelom vyhodnotenia miestnej stratigrafickej situácie.
V prípade archeologického **nálezu** nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § **40** ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

Mesto Senec podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách záväzné stanovisko č. Sen49602-307-2024,Va zo dňa 09.12.2024 (cestný zákon) ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové cesty s projektovou dokumentáciou pre územné konanie stavby „„Bytové domy s vybavenosťou LUŽIANKY" - *SO-01 Bytový dom s vybavenosťou, SO 02- Bytový dom s vybavenosťou*" **SÚHLASÍ za dodržania nasledujúcich podmienok:**
uvedená stavba musí byť v súlade platným územným plánom mesta Senec; dodržať podmienky stanoviska Mesta Senec, útvaru stratégie a rozvoja mesta;
požadujeme posúdiť nárast dopravy na priľahlých pozemných komunikáciách a ich križovatkách - v prípade, že posúdenie nevyhovie na výhľadové obdobie určené STN, je potrebné realizovať úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN a plánovanú zástavbu riešiť etapovité. Dopravu, príp. úpravy ciest II. a III.tr., vrátane križovatiek, vyriešiť pred zahájením výstavby vo forme PD a územnej rezervy pre prípadné úpravy. Nové dopravné napojenie na cesty I. triedy bude možné jedine v prípade, že dopravno-kapacitné posúdenie bude vyhovujúce; - **navrhovateľ preukáže vyhovujúce posúdenie pre vydaním územného rozhodnutia;**
požadujeme dobudovanie cyklistickej komunikácie v koridore územnej rezervy navrhnutej ako súčasť stavby „Úprava križovatky na ceste III/1042, Senec" , ktorej investor bol DOAS a.s.. Vedenie cyklistickej komunikácie je navrhnuté v súbehu s plánovaným pokračovaním preložky cesty III/1042 až po hranicu s pare. reg. C č. 5426/7;
navrhnúť umiestnenie zastávky miestnej autobusovej dopravy pre obsluhu územia;
upozorňujeme na zákon č. 378/2019 Z.z. a potrebu v zmysle § 8a navrhnúť rozvody pre elektrické káble s cieľom umožniť neskoršiu inštaláciu nabíjacích staníc pre elektrické vozidlá; Umiestnenie nabíjacích staníc v podzemnej garáži je možné iba za predpokladu súhlasného stanoviska OR HaZZ v Pezinku;
záväzné stanovisko na zriadenie vjazdu (vjazd a výjazd z podzemnej garáže) na miestnu cestu je potrebné požiadať tunajší úrad ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové cesty pred vydaním územného rozhodnutia alebo o rozhodnutie na pripojenie pred vydaním stavebného povolenia. K žiadosti je potrebné doložiť súhlasné stanovisko dopravného inšpektorátu OR PZ ODI Senec. PD musí obsahovať situáciu, priečny a pozdĺžny rez v mieste pripojenia, navrhované polomery smerových oblúkov, spôsob napojenia existujúci cestu, okótovanú šírku komunikácie a pripojenia v mieste styku s miestnou cestou;
v blízkosti prevádzok požadujeme doplnenie cyklostojanov, ktoré odporúčame riešiť ako „U" cyklostojany aké sú použité v centre mesta alebo ich iná dizajnová variácia;
vjazd a výjazd z parkovacích plôch ako aj z vjazdu do podzemnej garáže musia byť navrhnuté tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhľad. V rozhľadových plochách neumiestňovať žiadne prekážky ani v rámci sadových úpravy nevysádzať takú zeleň, ktorá by v budúcnosti mohla svojim rastom brániť v rozhľade a ohrozovať tak premávku na pozemných komunikáciách;
v predloženom zámere požadujeme zapracovanie adaptačných opatrení, pre zadržanie zrážkových vôd v území, v súlade s dokumentom „Adaptačné opatrenia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy mesta Senec, časť Drobné hydrotechnické opatrenia";
odvedenie zrážkových vôd si zabezpečí stavebník na vlastnom pozemku; odvádzanie vôd na komunikáciu je zakázané; miesta na prechádzanie požadujeme vyhotoviť v bezbariérovej úprave a osvetliť asymetricky verejným osvetlením;
sadové úpravy realizovať formou vzrastlej zelene;
stojiská na nádoby na zber odpadu je potrebné umiestniť tak, aby nebráni v rozhľade a bol zabezpečený prístup zvozových vozidiel;
v ďalšom stupni požadujeme predloženie dokumentácie na opätovné posúdenie.

Stanovisko ÚNSS pre oblasť prevencie a odstraňovania architektonických bariér záväzné stanovisko č. 122/UR/2024/Ko zo dňa 15.01.2025
Na základe žiadosti spoločnosti **DJ engineering s.r.o.** o stanovisko k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie na stavbu **„Bytové domy s vybavenosťou Lužianky", k.ú. Senec** žiadame pri príprave projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie dodržať požiadavky vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a súvisiacich predpisov z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím.
Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie na posúdenie ÚNSS.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava , č. RÚVZBA /OHŽPaZ/1070/244789/2025 zo dňa 08.08.2025 vydáva toto Z Á V Ä Z N É S T A N O V I S K O : Súhlasí sa s návrhom stavebníka D O A S, a.s., so sídlom Košická 5590/56, 821 08 Bratislava (IČO: 31 373 917), v zastúpení DJ engineering s.r.o., so sídlom Slnečnicová ulica 2317/5C, 900 41 Rovinka (IČO: 47 924 799), na územné konanie stavby „BYTOVÉ DOMY S VYBAVENOSŤOU - LUŽIANKY" na pozemkoch reg. „C" KN pare. č. 5490/85, 5491/1, 5491/2, 5491/3, 5492/20, 5492/21, 5492/106, 5493/7, v katastrálnom území Senec, v obci Senec, v okrese Senec. Súčasne sa požaduje:
Rešpektovať závery a odporúčania svetelnotechnického posudku č. 23077 zo dňa03.11.2023 (zhotoviteľ Anua s.r.o., so sídlom Klincová 35, 821 08 Bratislava - IČO: 46 838 201), vypracoval Ing. Milan Olšavský, a to konkrétne: preklasifikovať byty ozn. vo výkresoch PD (3 apartmánové byty: „časť A, D - apartmánový byt", „časť A, E - apartmánový byt", „časť B, E - apartmánový byt" na 1. NP objektu SO 01 a 4 apartmánové byty: „časť B, J - apartmánový byt", „časť B, K -apartmánový byt", „časť B, L - apartmánový byt", „časť B, M - apartmánový byt" na 2. NPa 3. NP objektu SO 01) s nevyhovujúcim preslnením na nebytové priestory - apartmány. Rešpektovať závery a odporúčania hlukovej štúdie - DUR z júla 2025, vypracovanej spoločnosťou 2D partner, s. r. o., so sídlom Sv. Bystríka 1669/4, 010 08 Žilina (IČO: 43 929 320), vypracoval a autorizačne overil Ing. Dušan Dlhý, PhD., a to konkrétne:
nepriezvučnosť obvodového plášťa vrátane zasklenia navrhnúť tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532-2 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky., a vyhl. 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 (ďalej len „vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z."),
navrhnúť účinný spôsob vetrania chránených priestorov (byty), okrem nebytových priestorov - apartmánov (3 apartmánové byty: „časť A, D - apartmánový byt", „časť A, E - apartmánový byt", „časť B, E - apartmánový byt" na 1. NP objektu SO 01 a 4 apartmánové byty: „časť B, J - apartmánový byt", „časť B, K - apartmánový byt", „časť B, L - apartmánový byt", „časť B, M - apartmánový byt" na 2. NP a 3. NP objektu SO 01) bez potreby otvárania okien na fasádach nadmerne exponovaných hlukom z dopravy (pri zabezpečení výmeny vzduchu 25 m^3/os/hod.) v súlade s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z. z."), pri súčasnom zabezpečení vyhovujúcich mikroklimatických podmienok,
horizontálne a vertikálne deliace konštrukcie medzi jednotlivými bytmi a medzi bytovými a nebytovými priestormi navrhnúť tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532-2, Časť 2 (cit. vyššie),
všetky technické zariadenia zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre chránené vlastné a okolité prostredie v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. V predloženej štúdii sa uvádza, že pre zabezpečenie zníženia hluku z navrhovaných technických zdrojov (TČ 2ks SO-01) umiestnených na teréne je nutné realizovať protihlukové opatrenia (Protihluková stena 1 + úprava prevádzky času zariadenia).
Zabezpečiť účinné vetranie všetkých bezokenných miestností v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z. z.

Plánované pracovné priestory navrhovaných stavieb v podrobnostiach riešiť v súlade s Nariadením vlády SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v znení neskorších predpisov.
Trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón/miestností s dostatočným denným, resp. združeným osvetlením, v súlade s vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci, v znení neskorších predpisov.
Ku kolaudácii stavby je potrebné predložiť:
Protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebísk, (t.j. z každého bytového domu), ktorého výsledky 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.
Protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z vnútorných, vonkajších a iných zdrojov (doprava - cestná, areálová) nebude negatívne vplývať na navrhované chránené obytné prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. a Nariadenia vlády SR č. 115/2006 Z. z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku v znení neskorších predpisov.
Protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z iných zdrojov súvisiacich s navrhovanými stavbami (VZT, TZB, tepelné čerpadlá, výťahy, a pod.) nebude negatívne vplývať na dotknuté vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.

SPP-D, vyjadrenie č. TD/NS/056/2025/Šč zo dňa 16.09.2025 ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike"):
SÚHLASÍ s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu (bez jej plynofikácie) 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-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby), v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzkydistribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m **bezplatne,** stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení, stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení, stavebník je povinný **oznámiť začatie prác** v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom Online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spo-distribucia.sk (časť E-služby) **najneskôr 3 pracovné dni** pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať **podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví,** ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenskéhr zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike **pokutu vo výške 300,-€ až 150 000,-€,**
stavebník je **povinný realizovať zemné práce** vo vzdialenosti **menšej ako 1,00 m** na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL") plynovodu a stredotiakého (ďalej ako „STL") plynovodu a vo vzdialenosti **menšej ako 1,50 m** od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL") plynovodu, až po predchádzajúcom vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to **výhradne ručne,** bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti **menšej ako** 1,00 **m** na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti **menšej ako** 1,50 **m** od obrysu VTL plynovodu, **iným spôsobom ako ručne,** je stavebník **povinný** v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k

plynárenskému zariadeniu) **obnažiť** plynárenské zariadenie **ručne kopanou kontrolnou sondou** pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska.
vpripade, ak zemné práce vo vzdialenosti **menšej ako 1,00 m** na každú stranu od obrysu **NTL** plynovodu a **STL** plynovodu **nie je možné** realizovať **výhradne ručne** alebo **bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami,** stavebník je **povinný** predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred **požiadať o stanovenie podmienok** na vykonávanie takýchto prác,
vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond **vo vzdialenosti** menšej ako 1,50 m **od obrysu** VTL **plynovodu** je zakázané,
ak pri zemných prácach **dôjde k odkrytiu** plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ZURBOLA Ondrej, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypú plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam **SPP-D nie je povolený** a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie **SPP-D,**
stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
stavebník **nesmie bez súhlasu SPP-D** nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať **podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetvi,** ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike **pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia** podľa § 284 a § 285, pripadne **trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia** podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
stavebník je povinný pri realizácií stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 906 01, stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník **nesmie bez súhlasu** prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník **nesmie bez súhlasu** prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,
OSOBITNÉ PODMIENKY:
požadujeme v plnom rozsahu rešpektovať vydanú výnimku pre túto navrhovanú stavbu pod č.7914/180225/BA/OA

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku vyjadrenie **č. ORHZ-PK1-2024/002631-002 zo dňa 21.11.2024** posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z.o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre

územné rozhodnutie „Bytové domy s vybavenosťou LUŽIANKY, Senec, pare. č. 5491/1-3, 5492/20-21, 5492/85, 5492/106, k. ú. Senec, investor D O A S a. s., Košická 5590/56, Bratislava“ a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov.

V zmysle §36 ods. 3 stavebného zákona sa ďalšie upovedomené dotknuté orgány nevyjadrili preto sa má za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasia.

VYHRADENIE PODROBNEJŠÍCH PODKLADOV ALEBO PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE:
Stavebný úrad žiada v rámci dokumentácie pre stavebné konanie zdokumentovanie všetkých objektov (včítane prípojok) ako aj prípadných objektov vyvolaných investícií.

PLATNOSŤ ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA:
Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej na stavebný úrad navrhovateľom, ak ju podá tak, aby bolo možné o nej právoplatne rozhodnúť ešte pred uplynutím lehoty platnosti rozhodnutia. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak je na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

Podľa ust. § 40 ods. 2 stavebného zákona je ú zemné rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

NÁMIETKY ÚČASTNÍKOV KONANIA : neboli v tomto konaní v lehote stanovenej stavebným úradom uplatnené. **Združenia domových samospráv o.z.**, si v stanovenej lehote dňa 2.10.2026 uplatnilo svoje Vyjadrenie dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie, s ktorým sa stavebný úrad dôkladne oboznámil a posúdil, že nemá charakter námietok, a preto o ňom stavebný úrad nerozhodoval, len ich vyhodnotil a zapracoval do tohto rozhodnutia.

EIA – preukážte splnenie podmienok, nie existenciu stanoviska.

> Rozhodnutie MŽP SR č. 2833/2016-3.4/at z 16.02.2016 určilo šesť konkrétnych podmienok, za ktorých sa zmena „Senec Juh – Čierna voda“ nebude ďalej posudzovať: dopravnú štúdiu s metodickým posúdením Slovenskou správou ciest, výpočet zaťaženia križovatky III/1042 a I/62, výpočet parkovania, kapacitný prepočet splaškovej kanalizácie až po ČOV Veľký Biel vrátane čerpacích staníc a čerpadiel, rešpektovanie závlahovej infraštruktúry a ochranného pásma Čiernej vody. Odvolací orgán už stavebnému úradu výslovne vytkol, že z jeho rozhodnutia nebolo zrejmé, **akým spôsobom splnenie podmienok zisťovacieho rozhodnutia overil**. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu... V druhom rozhodnutí preto pri každej podmienke relevantnej pre toto územné konanie označte podklad, skutkové zistenie a spôsob jej premietnutia do povoľovaného projektu. Súhlasné záväzné stanovisko MŽP SR nie je náhradou vlastného zisťovania a odôvodnenia stavebného úradu. § 38 zákona o EIA musí zabezpečiť, aby výsledok environmentálneho posudzovania dostal reálny účinok v povoľovaní v zmysle čl. 8a smernice EIA; nesmie sa zmeniť na evidenciu existencie stanoviska.

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené – pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

2. **Kanalizácia – ukážte kapacitu.** MŽP SR podmienilo negatívny screening kapacitným prepočtom **celej trasy splaškovej kanalizácie až po existujúcu ČOV Veľký Biel vrátane kapacity existujúcich ČS a čerpadiel**, a to práve vzhľadom na jej obmedzenú kapacitu. Projekt dnes umiestňuje SO 05 – Areálovú splaškovú kanalizáciu. 416-25-Sc,Kt-DOAS_s.r.o. Označte preto konkrétny kapacitný prepočet, jeho vstupné údaje a výsledok a vyhodnoťte, či zahŕňa zaťaženie povoľovanou stavbou na celej trase požadovanej MŽP SR. Ak takýto podklad v spise nie je, splnenie podmienky EIA nemožno nahradiť tvrdením spracovateľa vyhodnotenia, investora ani všeobecným súhlasným stanoviskom dotknutého orgánu. Samotné MŽP SR pritom v zisťovacom rozhodnutí uviedlo, že tieto technické podmienky majú byť zapracované do projektov pre **ďalšie povoľovacie konania**.

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené - pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

3. **Dažďové vody – povoľuje sa konkrétny vodohospodársky mechanizmus.**
Projekt umiestňuje SO 06 – Areálovú dažďovú kanalizáciu, ORL a vsakovacie objekty. 416-25-Sc,Kt-DOAS_s.r.o. Už v EIA orgán štátnej vodnej správy požadoval odvádzanie vôd z povrchového odtoku cez ORL a rešpektovanie vodohospodárskych pomerov územia. Ak má územné rozhodnutie umiestniť vsakovacie objekty, musí existovať odborný podklad pre záver, že navrhované množstvo vôd možno na konkrétnom mieste bezpečne vsakovať. Označte hydrogeologický podklad, návrhové množstvo dažďových vôd, kapacitu vsakovania a ORL a skutkové zistenie stavebného úradu, že navrhnuté riešenie týmto podmienkam zodpovedá. **Povoľovať vsakovanie bez overenia vsakovacích pomerov znamená povoľovať funkciu bez overenia jej funkčnosti**

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené - pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

4. **Doprava – EIA sama označila kapacitu cestnej siete za jeden z najvýznamnejších limitov rozvoja územia.**
Preto bola uložená dopravná štúdia, jej metodické posúdenie Slovenskou správou ciest a osobitný výpočet zaťaženia križovatky III/1042 – I/62 po realizácii projektu. V zisťovacom konaní sa pritom výslovne poukazovalo na nedostatočnú priepustnosť tejto križovatky, jej nevyhovujúci technický stav a ďalší nárast dopravy vyvolaný novou výstavbou. Označte preto dopravnú štúdiu, stav dopravy, z ktorého vychádza, prírastok dopravy vyvolaný povoľovanou stavbou, výsledok kapacitného výpočtu križovatky a stanovisko Slovenskej správy ciest. Ak bol medzičasom projekt oproti EIA zmenený, musí byť zároveň zrejmé, že dopravný podklad hodnotí **stavbu, ktorá sa dnes skutočne povoľuje**, a nie historickú konfiguráciu projektu.

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené - pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

5. **Podlažnosť – vykonajte právny názor odvolacieho orgánu.**
Regionálny úrad zistil, že regulatív územného plánu stanovuje maximálnu podlažnosť bytových a polyfunkčných domov „3“, zatiaľ čo SO 01 obsahuje tri nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Stavebnému úradu preto priamo uložil, aby v novom konaní vysvetlil prípustnosť ustúpeného podlažia podľa príslušnej STN tak, aby bol súlad s regulatívom zrozumiteľný aj účastníkom konania. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu... V druhom rozhodnutí teda označte konkrétny regulatív, vysvetlite právny a technický význam ustúpeného podlažia a vykonajte jeho subsumpciu na SO 01. **Stanovisko orgánu územného plánovania je podkladom rozhodovania; nie je náhradou odôvodnenia rozhodnutia stavebného úradu.**

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené - pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

6. **Umiestnenie stavby – povoľte presne to, čo má byť umiestnené.**
Regionálny úrad už v prvom kole zistil nedostatky polohového určenia stavby, odstupov a napojenia technickej infraštruktúry. Súčasne pripomenul, že rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, samotné umiestnenie, jeho podmienky a napojenie na technické vybavenie a komunikácie. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu... Nový výrok a jeho záväzná grafická príloha preto musia umožniť bez ďalšieho pátrania v spise zistiť **čo sa povoľuje, kde sa to povoľuje, v akých odstupoch, s akým výškovým a polohovým riešením a s akým napojením na siete a komunikácie**. Neurčitosť, pre ktorú prvé rozhodnutie neobstálo, nemožno presunúť z výroku späť do projektového spisu.

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené - pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

7. **ZDS žiada pred vydaním rozhodnutia vykonať § 33 ods. 2 Správneho poriadku.**
Osobitne žiadame sprístupniť aktuálnu projektovú dokumentáciu, písomné vyhodnotenie zapracovania podmienok zisťovacieho rozhodnutia, záväzné stanovisko MŽP SR č. 7261/2025-11.1/er, 28593/2025, dopravnú štúdiu a jej posúdenie Slovenskou správou ciest, kapacitný prepočet kanalizácie až po ČOV Veľký Biel a podklady pre návrh ORL a vsakovacích objektov. Táto požiadavka nie je procesným dodatkom: odvolací orgán už stavebnému úradu uložil umožniť účastníkom oboznámiť sa s podkladmi vrátane písomného vyhodnotenia zapracovania podmienok EIA. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu...

Stavebný úrad má zato, že práva a právom chránené záujmy účastníkov konania budú zabezpečené- pripomienke vyhovel- vysporiadanie v odôvodnení.

Stanovisko stavebného úradu:

Stavebný úrad sa Vyjadrením a s požiadavkami účastníka územného konania podľa §37 ods.3 stavebného zákona zaoberal a má za to, že im bolo vyhovené. Vyhodnotenie uvedeného vyjadrenia je v odôvodnení tohto rozhodnutia v časti Vyhodnotenie vyjadrenia .

Podľa položky č. 59 písm. a) sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, sa navrhovateľovi predpisuje správny poplatok vo výške spolu 200 eur (slovom: dvesto eur), ktorý zaplatil pri podaní návrhu.

Odôvodnenie

Navrhovateľ **DOAS a.s., Košická 5590/56, Bratislava, 821 08 IČO31 373 917** podal dňa 15.01.2025 žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby **'Bytové domy s vybavenosťou Lužianky'** na parcele číslo **5490/85, 5491/1,2,3, 5492/20,21,106, 5493/7** , katastrálne územie **Senec** . Obvodný úrad životného prostredia v Senci vydal na stavbu „Senec - Juh Čierna voda" - ktorej súčasťou je povoľovaná stavba , rozhodnutie č. ŽP/EIA/1087/08-Ba zo dňa 28. 05. 2008, ktorým rozhodol, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov. Následne bola riešená zmena navrhovanej činnosti „Senec Juh - Čierna voda", pre ktorú Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky vydalo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 2833/2016-3,4/at zo dňa 16. 02. 2016, ktorým rozhodlo, že predmetná zmena navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov za predpokladu dodržania podmienok uvedených v uvedenom rozhodnutí.
Stavebný úrad vydal územné rozhodnutie č. 416-25-Sc,Kt zo dňa 18.8.2025. Toto v odvolacom konaní Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, rozhodnutím č. 16680/53770/2026-22.1.2/ZAD zo dňa 10.7.2026 zrušil a vrátil na nové konanie dňa 8.9.2026.
Predmet návrhu na umiestnenie stavby je podrobne popísaný vo výrokovej časti rozhodnutia.

Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie. Dňa 29.7.2026 navrhovateľ žiadosť doplnil . Po vrátení spisového materiálu z Regionálneho úradu pre územné plánovanie a

výstavbu dňa 8.9.2026 stavebný úrad následne Stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou v zmysle § 26 správneho konania v súlade s § 36 ods. 1,4 a § 35 ods. 1 stavebného zákona účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania v predmetnej veci listom zo dňa 18.09.2026 a podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 20.10.2026 . V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť v stanovenej lehote, inak sa na ne neprihliadne. Ďalej stavebný úrad upozornil, že podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona, neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou a súčasne upozornil, že podľa § 42 ods. 4 stavebného zákona, v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.
Na miestnom šetrení sa zúčastnil stavebník , splnomocnená osoba a stavebný úrad. Stavebný úrad preveril na mieste skutkový stav. Ku konaniu písomne zaslalo vyjadrenie Združenie domových samospráv dňa 2.10.2026 .
Stavebný úrad súčastne dooznamoval RUVZ Bratislava dňa 18.9.2026, ktorý prevzal oznámenie 20.10.2026. Po uplynutí všetkých lehôt stavebný úrad rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.
V konaní sa stavebný úrad riadil ustanoveniami §§ 32-42 stavebného zákona a príslušnými ustanoveniami správneho poriadku.

Stavebný úrad posúdil stavbu, navrhované umiestnenie stavby podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii. Stavba je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou (UPD) Mesta Senec . Prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby je schválený územný plán města alebo zón. Stavebný úrad súlad navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou posudzuje a vychádza zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia je záväzné stanovisko č. SEN49601/2024/780, 738/2025/225 zo dňa 13.01-2025 vydané Mestom Senec, útvarom stratégie a rozvojamesta, v ktorom ako orgán územného plánovania skonštatoval súlad navrhovanej stavby s Územným plánom mesta Senec (ďalej len „ÚPN mesta Senec"), ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 106/2024 dňa 18.09.2024 a vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.09.2024.

Podľa uvedeného záväzného stanoviska je územie, v ktorom sa navrhuje umiestniť predmetná stavba z hľadiska jeho funkčného využívania určené ako *plochy bývania, služieb a drobných prevádzok"* a nachádza sa v lokalite 12.9 s označením regulačného bloku b3. Podľa textovej časti ÚPN mesta Senec ide o územie slúžiace najmä pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží, avšak v časti *B. 1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania mesta* v *území navrhovanej urbanistickej štruktúry - nové rozvojové územia* je z hľadiska priestorového usporiadania územia neprípustné povoľovanie stavieb prekračujúcich prahové hodnoty, určené v tabuľke č. 2, podľa ktorej je určená max. podlažnosť bytových domov a polyfunkčných domov „3".

Pričom v záväznej časti UPN mesta Senec sú uvedené Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie: Obmedzenia priestorového usporiadania (max. index zastavanosti, min. koeficient zelene, max.výška zástavby, max. podlažnosť príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú určené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované max. do súčasných parametrov). V kapitole B.1.5 Charakteristika regulatívov priestorového usporiadania sú zadefinované pojmy:

Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný s posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie.. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia, (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy) Max. výška zástavby a max. podlažnosť Regulatív určuje max. prípustný počet nadzemných podlaží v prípade bytových domov, polyfunkčných domov, rodinných domov a rekreačných domov (názvoslovie podlaží bytových budov vyplýva z bodu 5.1.9 STN

734301), v prípade vybraných, najmä halových objektov udáva výšku v metroch, meranú od úrovne priľahlej komunikácie (počíta sa celková výška nadzemnej časti objektu vrátane atiky/strechy). Do počtu NP nie je zahrnuté podkrovie alebo jedno ustúpené podlažie. Ustúpené podlažie je podľa normy *STN 73 4301 Bytové budovy: „Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Navrhované ustúpené podlažie Soňa citovanú STN a preto sa nezarátava jako ďalšie podlažie.*

Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby bol doložený dokumentáciou pre územné rozhodnutie, spracovanou v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., vypracovanou: Ing. Marcel Hipik , Ing.arch. Daniel Radosan autorizovaný inžinier 1257AA, v termíne 10/2024 . *Zároveň stavebný úrad uvádza, že spracovateľ dokumentácie pre územné rozhodnutie v súlade s ust. §45 ods.1) písm. a) a ods.4 stavebného zákona má spôsobilosť na vybranú činnosť vo výstavbe a teda disponuje odbornou kvalifikáciou, pričom výsledkom jeho činnosti má byť ochrana verejných záujmov.*
Písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní k návrhu na vydanie územného rozhodnutia
K návrhu na umiestnenie stavby sa kladne vyjadrili: záväzné stanovisko Mesta Senec ako orgánu územného plánovania č. SEN49601/2024/780 738/2025/225 zo dňa 13.01.2025, stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku č. ORHZ-PK1-2024/002631-002 zo dňa 21.11.2024, vyjadrenie Mesta Senec, útvaru výstavby a ochrany životného prostredia ako cestného správneho orgánu č. Sen49602-307-2024,Va zo dňa 09.12.2024, záväzné stanovisko Okresného úradu Senec, OSŽP z hľadiska orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU- CS-OSZP-2024/029602 zo dňa 20.11.2024, vyjadrenie Okresného úradu Senec, OSŽP ako orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva č. OU-CS-OSZP-2024/033203-002 zo dňa 27.11.2024, vyjadrenie Okresného úradu Senec, OSŽP ako orgánu štátnej vodnej správy č. OU- CS- OSZP- 2024/029773-002 zo dňa 21.11.2024, záväzné stanovisko Okresného úradu Senec, odboru krízového riadenia č. OU-SC-OKR-2024/032134-002 zo dňa 11.12.2024, vyjadrenie Okresného úradu Senec, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako cestného správneho orgánu č. OU-SC-OCDPK-2024/029575-002 zo dňa 21.11.2024, vyjadrenie SPP-distribúcia, a. s. č. TD/NS/056/2025/Šč zo dňa 16.09.2025, vyjadrenie Slovák Telekom a.s., č. 6612432985 zo dňa 27.11.2024, vyjadrenie Michlovský, spol. s r.o. za Orange Slovensko a.s. č. BA-4651 2024 zo dňa 06.12.2024, záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctve Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1070/244789/2025 zo dňa 08.08.2025, záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. Z-PUSR-104809/2024 zo dňa 23.12.2024, vyjadrenie Regionálnej vodárenskej spoločnosti č. OP-24/12/00917 zo dňa 18.12.2024, stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. č. SVP 21797/2024/2 zo dňa 29.11.2024, vyjadrenie Slovenského zväzu telesne postihnutých č. 568/2024 zo dňa 28.11.2024. záväzné stanoviská Únie nevidiacich a slabozrakých č. 122/UR/2024/Ko zo dňa 15.01.2025, Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 17.02.2025 a stanovisko spoločnosti DOAS, a.s. ako správcu a vlastníka komunikácii v lokalite, správcovia technického vybavenia územia v kópii z katastrálnej mapy, s prípadnými podmienkami, uvedenými vo výrokovej časti rozhodnutia, ktoré je navrhovateľ povinný rešpektovať. Navrhovateľ ďalej predložil: hydrogeologický posudok vypracovaný Spoločnosťou pre inžiniersku geológiu, hydrogeológiu a geologický prieskumživotného prostredie V&V GEO s.r.o, , Dopravnoinžiniersku štúdiu (FIDOP, s.r.o., 11/2019) a Kapacitné posúdenie dopravných napojení(FIDOP, s.r.o., 11/2020) a kladné stanovisko Mesta Senec ku kolaudácii kanalizácie na napojenie na ČOV č.902/2023/Pl zo dňa 14.7.2023.

Predložené rozhodnutia /povolenia/ súvisiace s umiestňovanou stavbou:

- Pre stavbu je vydané **rozhodnutie v zisťovacom konaní** : Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Senci č. ŽP/EIA/1087/08- Ba, zo dňa 28.05.2008 a Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR č. 2833/2016-3.4/at, zo dňa 16.02.2016)
- Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vydal **vodoprávne povolenie** na vodné stavby pod č.OU-SC-OSZP-2021/007114-014 zo dňa 17.9.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.10.2021 .
- Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vydal **užívacie povolenie** na vodné stavby pod č.OU-SC-OSZP-2024/001726-023 zo dňa 30.1.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.2.2024 .
- Mesto Senec , ako cestný správny orgán vydala **stavebné povolenie** na dopravné stavby č.976-15-Sc,St zo dňa 31.8.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.10.2021.
- Mesto Senec , ako cestný správny orgán vydala **užívacie povolenie** na dopravné stavby č.858-23-Sc,Va zo dňa 15.2.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.2.2024.

Stavebný úrad v konaní zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad.

Vysporiadanie sa s vyjadrením, ktoré bolo uplatnené v tomto konaní :
Vyhodnotenie vyjadrenia stavebným úradom :
Združenie domových samospráv - doručené dňa 2.10.2026 pod č.43680-26.

1.EIA – preukážte splnenie podmienok, nie existenciu stanoviska.
Rozhodnutie MŽP SR č. 2833/2016-3.4/at z 16.02.2016 určilo šesť konkrétnych podmienok, za ktorých sa zmena „Senec Juh – Čierna voda“ nebude ďalej posudzovať: dopravnú štúdiu s metodickým posúdením Slovenskou správou ciest, výpočet zaťaženia križovatky III/1042 a I/62, výpočet parkovania, kapacitný prepočet splaškovej kanalizácie až po ČOV Veľký Biel vrátane čerpacích staníc a čerpadiel, rešpektovanie závlahovej infraštruktúry a ochranného pásma Čiernej vody. Odvolací orgán už stavebnému úradu výslovne vytkol, že z jeho rozhodnutia nebolo zrejmé, **akým spôsobom splnenie podmienok zisťovacieho rozhodnutia overil**. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu... V druhom rozhodnutí preto pri každej podmienke relevantnej pre toto územné konanie označte podklad, skutkové zistenie a spôsob jej premietnutia do povoľovaného projektu. Súhlasné záväzné stanovisko MŽP SR nie je náhradou vlastného zisťovania a odôvodnenia stavebného úradu. § 38 zákona o EIA musí zabezpečiť, aby výsledok environmentálneho posudzovania dostal reálny účinok v povoľovaní v zmysle čl. 8a smernice EIA; nesmie sa zmeniť na evidenciu existencie stanoviska.

Odpoveď k bodu 1 stavebný úrad uvádza: ***Podľa ustanovenia § § 140b ods. 1 stavebného zákona záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo konanie, a ktoré posudzuje dotknutý orgán na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie svojim záväzným stanoviskom. Takýmto záväzným stanoviskom je stavebný úrad viazaný a neprislúcha mu vyhodnocovať tento aspekt samostatne v prípade, ak tento dotknutý orgán posúdil súlad so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s vydanýmrozhodnutím a jeho podmienkami v zisťovacom konaní.***
Dňa 20.10.2026 sa uskutočnilo miestne zisťovanie , kde stavebný úrad preveril na mieste

skutkový stav. K ostatným podmienkam sa vyjadruje jednotlivo v ďalších bodoch. Požiadavka je splnená.

2.Kanalizácia – ukážte kapacitu. MŽP SR podmienilo negatívny screening kapacitným prepočtom **celej trasy splaškovej kanalizácie až po existujúcu ČOV Veľký Biel vrátane kapacity existujúcich ČS a čerpadiel**, a to práve vzhľadom na jej obmedzenú kapacitu. Projekt dnes umiestňuje SO 05 – Areálovú splaškovú kanalizáciu. 416-25-Sc,Kt-DOAS_s.r.o. Označte preto konkrétny kapacitný prepočet, jeho vstupné údaje a výsledok a vyhodnoťte, či zahŕňa zaťaženie povoľovanou stavbou na celej trase požadovanej MŽP SR. Ak takýto podklad v spise nie je, splnenie podmienky EIA nemožno nahradiť tvrdením spracovateľa vyhodnotenia, investora ani všeobecným súhlasným stanoviskom dotknutého orgánu. Samotné MŽP SR pritom v zisťovacom rozhodnutí uviedlo, že tieto technické podmienky majú byť zapracované do projektov pre **ďalšie povoľovacie konania**.

Odpoveď k bodu 2 stavebný úrad uvádza: v predmetnej lokalite kde sa umiestňujú bytové domy sú už siete povolené :
Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vydal vodoprávne povolenie na vodné stavby pod č.OU-SC-OSZP-2021/007114-014 zo dňa 17.9.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.10.2021.
Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako špeciálny stavebný úrad vydal užívacie povolenie na vodné stavby pod č.OU-SC-OSZP-2024/001726-023 zo dňa 30.1.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.2.2024.
Upozorňujeme, že lokalita je napojená na ČOV Senec / nie Veľký Biel /Inžinirske siete boli navrhované aj kolaudované aj na 2 bytové domy. Správca kanalizácie Regionálna vodárenská spoločnosť a.s. vydala kladné stanovisko pod č. OP-24/12/00917 zo dňa 18.12.2024, v ktorom konstatuje : Z bilančného hľadiska verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. Z bilančného hľadiska je pripojenie bytových domov SO-01 a SO-02 na verejný vodovod možný a odvádzanie splaškových odpadových vôd do verejnej kanalizácie možné.
Súčasťou posudzovanej lokality „Senec-Juh Čierna voda" boli vždy v prepočtoch zaratané aj 2 bytové domy.
Požiadavka je splnená.

3.Dažďové vody – povoľuje sa konkrétny vodohospodársky mechanizmus.
Projekt umiestňuje SO 06 – Areálovú dažďovú kanalizáciu, ORL a vsakovacie objekty. 416-25-Sc,Kt-DOAS_s.r.o. Už v EIA orgán štátnej vodnej správy požadoval odvádzanie vôd z povrchového odtoku cez ORL a rešpektovanie vodohospodárskych pomerov územia. Ak má územné rozhodnutie umiestniť vsakovacie objekty, musí existovať odborný podklad pre záver, že navrhované množstvo vôd možno na konkrétnom mieste bezpečne vsakovať. Označte hydrogeologický podklad, návrhové množstvo dažďových vôd, kapacitu vsakovania a ORL a skutkové zistenie stavebného úradu, že navrhnuté riešenie týmto podmienkam zodpovedá. **Povoľovať vsakovanie bez overenia vsakovacích pomerov znamená povoľovať funkciu bez overenia jej funkčnosti**

Odpoveď k bodu 3 stavebný úrad uvádza: pre danú lokalitu „ Senec Juh Čierna voda" bol vypracovaný hydrogeologický posudok Spoločnosťou pre inžiniersku geológiu, hydrogeológiu a geologický prieskumživotného prostredie V&V GEO s.r.o, Gruzínska 25, Bratislava v.z. RNDr.Ivan Vlasko č.oprávnenia 126/1993. Záver posudku uvádza :

„Na základe požiadavky objednávateľa sme vypracovali odborný hydrogeologický posudok, ktorého cieľom bolo posúdiť možný vplyv vypúšťania zachytených dažďových vôd na kvalitu podzemných a povrchových vôd v danej lokalite. Realizáciu tohto spôsobu likvidovanie vôd považujeme na danom území za vhodnú a kapacitne dostačujúcu. Negatívny vplyv na zložky životného prostredia v predmetnom území by mal byť pri bežnom prevádzkovom režime systému prakticky zanedbateľný.
V danej oblasti nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by limitovali vypúšťanie odpadových dažďových vôd do podzemných vôd z budúceho individuálneho zdroja. Vypúšťaním prečistených odpadových vôd nedôjde k ohrozeniu kvality podzemných a povrcho-

vých vôd. Preto doporučujeme vydať kladné stanovisko pre vypúšťanie produkovaných prečistených vôd do podzemných vôd v prípade dodržania všetkých technických a technologických opatrení pre prevádzku plánovaného systému."
Požiadavka je splnená.

4.Doprava – EIA sama označila kapacitu cestnej siete za jeden z najvýznamnejších limitov rozvoja územia.
Preto bola uložená dopravná štúdia, jej metodické posúdenie Slovenskou správou ciest a osobitný výpočet zaťaženia križovatky III/1042 – I/62 po realizácii projektu. V zisťovacom konaní sa pritom výslovne poukazovalo na nedostatočnú priepustnosť tejto križovatky, jej nevyhovujúci technický stav a ďalší nárast dopravy vyvolaný novou výstavbou. Označte preto dopravnú štúdiu, stav dopravy, z ktorého vychádza, prírastok dopravy vyvolaný povoľovanou stavbou, výsledok kapacitného výpočtu križovatky a stanovisko Slovenskej správy ciest. Ak bol medzičasom projekt oproti EIA zmenený, musí byť zároveň zrejmé, že dopravný podklad hodnotí **stavbu, ktorá sa dnes skutočne povoľuje**, a nie historickú konfiguráciu projektu.

Odpoveď k bodu 4 stavebný úrad uvádza: Mesto Senec , ako cestný správny orgán vydalo stavebné povolenie na dopravné stavby č.976-15-Sc,St zo dňa 31.8.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.10.2021.
Mesto Senec , ako cestný správny orgán vydalo užívacie povolenie na dopravné stavby č.858-23-Sc,Va zo dňa 15.2.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.2.2024.
Bola vypracovaná Dopravnoinžinierska štúdia (FIDOP, s.r.o., 11/2019) a Kapacitné posúdenie dopravných napojení(FIDOP, s.r.o., 11/2020) ktoré preukázali, že posudzované križovatky budú kapacitne vyhovovať celé posudzované obdobie - tzn. vrátane dopravy od plánovanej investície - t. j. minimálne do roku 2046.
Súčasťou posudzovanej lokality „Senec-Juh Čierna voda" boli vždy v prepočtoch zaratané aj 2 bytové domy .
Požiadavka je splnená.

5.Podlažnosť – vykonajte právny názor odvolacieho orgánu.
Regionálny úrad zistil, že regulatív územného plánu stanovuje maximálnu podlažnosť bytových a polyfunkčných domov „3", zatiaľ čo SO 01 obsahuje tri nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Stavebnému úradu preto priamo uložil, aby v novom konaní vysvetlil prípustnosť ustúpeného podlažia podľa príslušnej STN tak, aby bol súlad s regulatívom zrozumiteľný aj účastníkom konania. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu... V druhom rozhodnutí teda označte konkrétny regulatív, vysvetlite právny a technický význam ustúpeného podlažia a vykonajte jeho subsumpciu na SO 01. **Stanovisko orgánu územného plánovania je podkladom rozhodovania; nie je náhradou odôvodnenia rozhodnutia stavebného úradu.**

Odpoveď k bodu 5 stavebný úrad uvádza: Podkladom pre vydanie rozhodnutia je záväzné stanovisko č. SEN49601/2024/780, 738/2025/225 zo dňa 13.01-2025 vydané Mestom Senec, útvarom stratégie a rozvojamesta, v ktorom ako orgán územného plánovania skonštatoval súlad navrhovanej stavby s Územným plánom mesta Senec (ďalej len „ÚPN mesta Senec"), ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 106/2024 dňa 18.09.2024 a vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.09.2024.
Podľa uvedeného záväzného stanoviska je územie, v ktorom sa navrhuje umiestniť predmetná stavba z hľadiska jeho funkčného využívania určené ako **plochy bývania, služieb a drobných prevádzok"** *a nachádza sa v lokalite 12.9 s označením regulačného bloku b3. Podľa textovej časti ÚPN mesta Senec ide o územie slúžiace najmä pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží, avšak v časti* **B. 1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania mesta** *v území* **navrhovanej urbanistickej štruktúry - nové rozvojové územia** *je z hľadiska priestorového usporiadania územia neprípustné povoľovanie stavieb prekračujúcich prahové hodnoty, určené v tabuľke č. 2, podľa ktorej je určená max. podlažnosť bytových domov a polyfunkčných domov „3".*

Ustúpené podlažie je podľa normy STN 73 4301 Bytové budovy: „Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Navrhované ustúpené podlažie spĺňa citovanú STN a preto sa nezarátava jako ďalšie podlažie.
Požiadavka je splnená.

6.Umiestnenie stavby – povoľte presne to, čo má byť umiestnené.
Regionálny úrad už v prvom kole zistil nedostatky polohového určenia stavby, odstupov a napojenia technickej infraštruktúry. Súčasne pripomenul, že rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, samotné umiestnenie, jeho podmienky a napojenie na technické vybavenie a komunikácie. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu... Nový výrok a jeho záväzná grafická príloha preto musia umožniť bez ďalšieho pátrania v spise zistiť **čo sa povoľuje, kde sa to povoľuje, v akých odstupoch, s akým výškovým a polohovým riešením a s akým napojením na siete a komunikácie**. Neurčitosť, pre ktorú prvé rozhodnutie neobstálo, nemožno presunúť z výroku späť do projektového spisu.

Odpoveď k bodu 6 stavebný úrad uvádza: ***Vo výrokovej časti rozhodnutia sú všetky stavby umiestnené.***
Požiadavka je splnená.

7.ZDS žiada pred vydaním rozhodnutia vykonať § 33 ods. 2 Správneho poriadku.
Osobitne žiadame sprístupniť aktuálnu projektovú dokumentáciu, písomné vyhodnotenie zapracovania podmienok zisťovacieho rozhodnutia, záväzné stanovisko MŽP SR č. 7261/2025-11.1/er, 28593/2025, dopravnú štúdiu a jej posúdenie Slovenskou správou ciest, kapacitný prepočet kanalizácie až po ČOV Veľký Biel a podklady pre návrh ORL a vsakovacích objektov. Táto požiadavka nie je procesným dodatkom: odvolací orgán už stavebnému úradu uložil umožniť účastníkom oboznámiť sa s podkladmi vrátane písomného vyhodnotenia zapracovania podmienok EIA. Zrušenie ÚR 166802026 na stavbu...

Odpoveď k bodu 7 Stavebný úrad uvádza: ***V novom konaní mali všetci účastníci konania, dotknuté orgány a organizácie rovnakú možnosť nahliadať do podkladov rozhodnutia a oboznámiť sa s písomným vyhodnotením spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, ktoré zo zákona predložil navrhovateľ, nakoľko podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo konanie, a ktoré posudzuje dotknutý orgán na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie svojim záväzným stanoviskom.***
Požiadavka je splnená.

Stavebný úrad sa Vyjadrením účastníka územného konania podľa §37 ods.3 stavebného zákona a s požiadavkami zaoberal a má za to, že im bolo vyhovené.

V konaní bolo konštatované, že umiestnením stavby nebudú dotknuté záujmy ochrany prírody chránené zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov.
Stavebný úrad preskúmal návrh navrhovateľa v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, s osobitým zreteľom na § 37 stavebného zákona a zistil, že umiestnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy ostatných účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní zistil, že dokumentácia pre územné rozhodnutie je spracovaná oprávneným projektantom, spĺňa všetky požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým cieľov a zámerov územného plánovania, ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom, vykonávacími vyhláškami k stavebnému zákonu a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní zistil, že dokumentácia je spracovaná oprávneným projektantom, spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené stavebným zákonom a vykonávacou vyhláškou k tomuto zákonu.
Stavebný úrad konštatuje, že stavebník v stavebnom konaní dostatočným spôsobom preukázal všetky skutočnosti, ktoré je potrebné v územnom konaní o umiestnení stavby preukázať a ktoré odôvodňujú vydanie územného rozhodnutia a to vo väzbe na predloženie všetkých stanovísk príslušných dotknutých orgánov, ktoré sa k povoľovanej stavbe vyjadrovali z hľadiska nimi sledovaných záujmov a ktorých stanoviská boli súhlasné, pričom ich podmienky stavebný úrad zahrnul do výrokovej časti odvolaním rozhodnutia medzi podmienky pre uskutočnenie stavby. Stavebný úrad v priebehu konania dôsledne zabezpečil procesné práva všetkých účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav a nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.
Tunajší stavebný úrad konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie územného rozhodnutia a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia.

Navrhovateľ zaplatil pred vydaním tohto rozhodnutia správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Poučenie

Podľa § 53, §54 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Podľa § 140c ods. 8 a 9 stavebného zákona proti rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov), má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad rozhodnutia o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov). Lehota na podanie odvolania je podľa § 140c ods. 9 stavebného zákona 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.
Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – Mesto Senec ,Mierové námestie 8, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad, pre územné plánovanie a výstavbu v Bratislave

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z., v platnom znení).

Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Príloha pre navrhovateľa:
Grafická príloha situačného výkresu, na ktorej je vyznačené umiestnenie stavby v súlade s podmienkami územného rozhodnutia.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa §36 ods.4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov. Toto oznámenie musí byť v súlade s § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce (mesta). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: ..... Zvesené dňa: .....

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

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

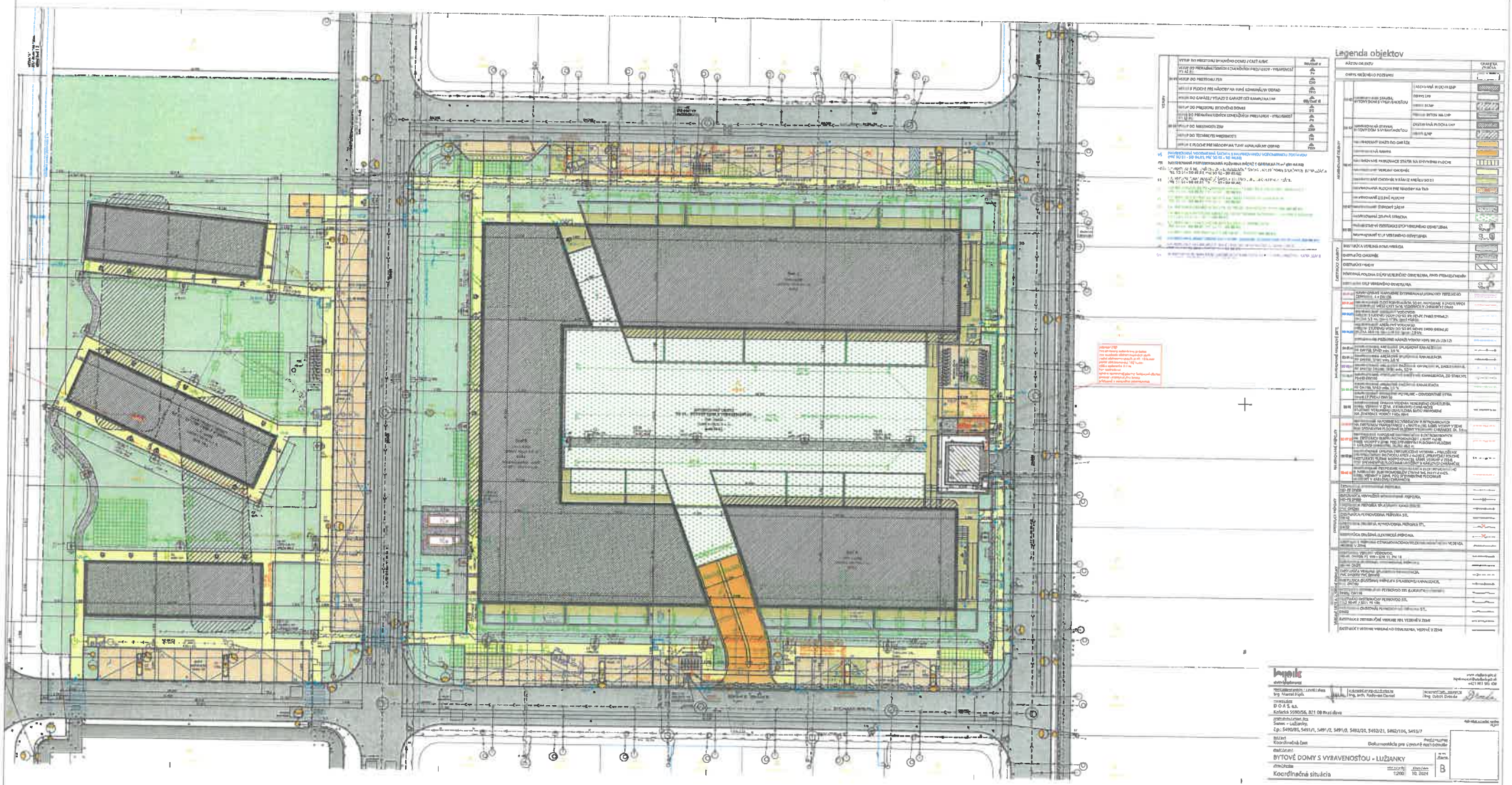
Účastníkom územného konania:
Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho zákona všetkým známym aj neznámym účastníkom konania, aj účastníkom konania ktorých vlastnícke práva k pozemkom na ktorých bude stavba realizovaná, susedným pozemkom a stavbám ktoré môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, aj neznámym účastníkom konania vlastníkom KN C:
parc. č. 5701/101,50701/102,5493/35, 5493/7, 5490/100, 5490/78-84, 5490/37-41, 5491/5-8, 5492/46-51, uvedená na LV č. 5357
parc. č. 5492/22 ,5492/136, 5492/134, 5492/28 uvedená na LV č. 12333
parc. č. 5492/132, uvedená na LV č. 12723
parc. č. 5492/130, uvedená na LV č. 12717
parc. č. 5492/122, uvedená na LV č. 12628
parc. č. 5492/6, uvedená na LV č. 10664

Účastníci zisťovacieho konania:
Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava

Na vedomie bez právneho nároku na doručenie :
DOAS a.s, Košická 5590/56, Bratislava, 821 08 - stavebník
DJ engeniering s.r.o, Slnečnicová 5C, Rovinka, 900 41-splnomocnená spoločnosť

Dotknuté orgány jednotlivo :

1. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, Bratislava, 826 46
2. SPP distribúcia a.s., Bratislava , Mlynské Nivy 44/b, Bratislava, 825 11
3. Západoslovenská distribučná a.s. , Čulenova 6, Bratislava, 816 47
4. OR HZ v Pezinku, Hasičská 4, Pezinok, 902 01
5. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, Hurbanova 21, Senec, 903 01
6. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, Bratislava, 811 04
7. MO SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, Bratislava, 831 03
8. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, 817 62
9. Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a poz. Komunikácií, Hurbanova 21, Senec,
10. SPF, Budkova 36, Bratislava, 811 04
11. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Karloveská 6, Bratislava, 841 04
12. Ministerstvo ŽP SR, Nám. Ľ.Štúra 35/1, Bratislava, 812 35
13. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovska 8, Bratislava, 821 01



Legenda objektov

Tento situačný výkres je súčasťou územného rozhodnutia umiestnenia stavby
vyst. 416-25-rozh. zo dňa 4. 11. 2026
vydaného tunajším úradom

Ing. arch. Radovan DANIEL
autorizovaný architekt
1257 AA