

Číslo konania

ÚVaŽP/97/29835/HOR

Malacky

03. 06. 2026

Vybavuje

Mgr. Hornáková

ROZHODNUTIE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Účastníci konania – verejnou vyhláškou:

1. navrhovateľ: EHR INVEST MA spol. s.r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, zast. spol. 302, s.r.o., Veterná 4, 900 66 Vysoká pri Morave
2. susedia: Mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
3. susedia: Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava
4. Michal Lipničan, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
5. Ing. Jozef Ševčík, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
6. Ludmila Ševčíková, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
7. Ing. František Miklovič, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
8. Adela Miklovičová, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
9. Andrej Opatovský, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
10. František Opatovský, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
11. Lukáš Opatovský, Cesta Mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
12. Ing.arch. Katarína Vlčáková, Cesta Mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
13. Mgr. Matúš Balogh, PhD., Kpt. Jaroša 1312/19, 927 01 Šaľa
14. Ing. Mária Ivanová, Rudolfa Dilonga 449/39, 901 01 Malacky
15. Bohdana Hrdlovičová, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
16. Martin Hrdlovič, Záhorácka 1935/91, 901 01 Malacky
17. Khadim Hussein, Dipan Khoshi, Logar, Afganistan
18. ThDr. Slavko Ganaj, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
19. Bc. Erika Ganajová, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
20. Jarmila Beitlová, Záhorácka 8/44, 901 01 Malacky
21. Rastislav Vadovský, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
22. Lubomíra Vadovská, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
23. Ing. Igor Ferienčík, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
24. Iveta Ferienčíková, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
25. Ondrej Buchta, Záhorácka 9/34, 901 01 Malacky
26. Zuzana Lončeková, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
27. Peter Feranec, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
28. Ján Vašek, Cesta Mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
29. Lenka Vašková, Cesta Mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
30. Mgr. Tomáš Drimal, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
31. Ludovít Frívalský, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
32. Marcela Frívalská, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
33. Ondrej Siládi, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
34. Radoslav Štepanovský, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
35. Dagmar Štepanovská, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
36. Peter Gallo, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
37. Jaroslava Gallová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
38. Jaroslav Draškovič, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
39. Renáta Draškovičová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
40. Ladislav Dospiva, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky

41. Katarína Dospivová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
42. Ing. Jaromír Bezák, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
43. Zuzana Bezáková, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
44. Ing. Vladimír Zbyňovec, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
45. Monika Zbyňovcová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
46. Ing. Milan Zríny, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
47. Mária Zrínyová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
48. Petr Kavalík, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
49. Ing. Ján Sokol, Cesta Mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
50. Jolana Sokolová, Cesta Mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
51. Ing. Marko Kolbenhayer, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
52. Jana Kolbenhayerová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
53. František Bača, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
54. Viera Bačová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
55. Viliam Marušinec, Halalovka 43/36, 911 08 Trenčín
56. Jana Marušincová, Halalovka 43/36, 911 08 Trenčín
57. Ing. Peter Babiak, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
58. Richard Martiniak, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
59. Anna Martiniaková, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
60. Jana Huňarová, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
61. Rudolf Wendeling, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
62. Ing. Jaroslav Šafr, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
63. Miroslav Drobný, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
64. Monika Drobná, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
65. Vladimíra Švehlová, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
66. Ing. Martin Murín, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
67. Ing. Gabriela Murínová, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
68. Róbert Bartko, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
69. Martina Bartková, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
70. Oľga Vavrová, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
71. Ondrej Balúch, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
72. Jaroslav Ilek, Nejedlého 3394/65, 841 02 Bratislava
73. Mgr. Miroslava Ileková, Nejedlého 3394/65, 841 02 Bratislava
74. Ing. Viliam Petráš, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
75. Sylvia Petrášová, Cesta mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
76. Erika Baginová, Štúrova 2492/159, 901 01 Malacky
77. Andrej Dospel, Čiernovodská 5096/23, 821 07 Bratislava
78. Ján Špiriak, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
79. Ing. Michaela Špiriaková, Cesta mládeže 2903/36, 901 01 Malacky
80. Marta Gavorníková, Plavecký Mikuláš č. 427, 906 35 Plavecký Mikuláš
81. Martin Kalata, Levočská 1766/7, 059 56 Kežmarok
82. Pavel Bartoš, 1.mája 93/81, 901 01 Malacky
83. Juraj Spörer, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
84. Lenka Spörerová, Cesta mládeže 2903/38, 901 01 Malacky
85. Ing. Filip Krakovský, Cesta Mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
86. Mgr. Anna Krakovská, Cesta Mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
87. Monika Hrdlovičová, Cesta Mládeže 2903/42, 901 01 Malacky
88. Tomáš Janeček, Záhorácka 89, 901 01 Malacky
89. Monika Sokolová, Cesta mládeže 2903/40, 901 01 Malacky
90. Adrien Brian Wolf, Malé Leváre 442, 908 74 Malé Leváre
91. Ing. Milan Štaffen, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
92. Eva Štaffenová, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
93. Mgr. Patrícia Dulanská, Lábska 1018/11A, 900 51 Zohor
94. Ing. Miroslav Husenica, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
95. Věra Husenicová, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
96. Vladimír Vagaš, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky

97. Gabriela Šlávková, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
98. Ing. Pavol Vítkovič, Cesta Mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
99. Anna Vítkovičová, Cesta Mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
100. Ing. Slavomír Kanda, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
101. Ing. Alžbeta Kandová, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
102. Ing. František Kováč, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
103. Veronika Kováčová, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
104. Lukáš Jurových, Plavecký Štvrtok 452, 900 68 Plavecký Štvrtok
105. Anna Nováková, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
106. Marian Vrablic, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
107. Janka Vrablicová, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
108. Ing. Štefan Húšek, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
109. Eva Húšková, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
110. Monika Baloghová, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
111. Michal Kojs, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
112. Ing. Igor Krucovčin, Cesta Mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
113. Dáriuš Knotek, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
114. Kristína Hulinová, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
115. Miroslav Jarábek, Cesta Mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
116. Igor Holka, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
117. Renáta Holková, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
118. Drahomíra Kadlíčková, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
119. Dušan Ferčák, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
120. Stanislav Lacko, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
121. Elena Lacková, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
122. Oľga Fifiková, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
123. Maroš Kavečanky, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
124. Lucie Kavečankyová, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
125. Mgr. Andrea Kesziová, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
126. Mária Žoldáková, Wuppertálska 1403/37, 040 23 Košice
127. Monika Pijalová, Kurská 910/27, 040 22 Košice
128. Marta Prochácková, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
129. René Ondrovič, Jozefa Kubina 2893/7, 901 01 Malacky
130. Tomáš Rigo, Cesta mládeže 2883/30, 901 01 Malacky
131. Lucia Rigo, Cesta mládeže 30, 901 01 Malacky
132. Pavel Kozla, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
133. Jaroslava Kozlová, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
134. Marian Spišiak, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
135. Emília Spišiak, Cesta mládeže 2883/32, 901 01 Malacky
136. Ing. Sylvia Pajpachová, Vajanského 324/40, 901 01 Malacky
137. Daniela Muchová, Slovenská 5373/1C, 901 01 Malacky
138. Patrik Sajan, Záhorácka 1935/89, 901 01 Malacky
139. JUDr. Nikola Grancová, Muškátová ulica 1175/3, 900 51 Zohor
140. Michaela Mičová, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
141. Denis Žáček, Cesta mládeže 2883/34, 901 01 Malacky
142. Michal Pecha, Ferdiša Kostku 2429/12, 901 01 Malacky
143. Peter Šeling, Veterná 21, 900 55 Lozorno
144. Kristína Šeling, Veterná 21, 900 55 Lozorno
145. Katarína Spuchlák, Svätoplukova 24, 901 01 Malacky
146. Peter Stanovský, Sološnica 400, 906 37 Sološnica
147. Dragana Muždeka, L. Sáru 2501/1, 075 01 Trebišov
148. Mgr. Monika Massarovičová, Plavecký Štvrtok 122, 900 68 Plavecký Štvrtok
149. Monika Hašková, Cesta Mládeže 5815/48, 901 01 Malacky
150. Miriama Balytová, Cesta mládeže 5815/48, 901 01 Malacky
151. Vitalij Balyta, Cesta mládeže 382, 901 01 Malacky
152. Jana Vukmirovičová, Olšovského 132/11, 901 01 Malacky

153. Milan Balco, Cesta mládeže 5815/48, 901 01 Malacky
154. Mgr, Slavomíra Kočišová, Cesta mládeže 5815/48, 901 01 Malacky
155. Katarína Krchníková, Budmerice 753, 900 86 Budmerice
156. Anna Húšková, Cesta Mládeže 5814/46, 901 01 Malacky
157. Katarína Lančaričová, Krajná 947/10A, Zálesie
158. Jozef Dvorový, Nová 338/33, Kuzmice
159. Ing. Jana Löfflerová, Agátová 5534/8, 901 01 Malacky
160. Silvia Lačná, Záhorácka 9/32, 901 01 Malacky
161. Zlatko Handanović, Adisa Nukica, 792 80 Ključ, Bosna a Hercegovina
162. Ing. Andrej Lačný, Záhorácka 9/32, 901 01 Malacky
163. Daniela Novotová, Cesta mládeže 46, 901 01 Malacky
164. Erika Kopčová, Cesta mládeže 5814/46, 901 01 Malacky
165. Erik Hupka, Cesta mládeže 5814/46, 901 01 Malacky
166. Barbora Škrabálková Árvová, Cesta mládeže 5814/46, 901 01 Malacky
167. Beáta Kocáková, Martina Benku 1697/41, 901 01 Malacky
168. Marek Klčo, Cesta mládeže 5889/16B, 901 01 Malacky
169. MUDr. Klaudia Klčová, Cesta mládeže 5889/16B, 901 01 Malacky
170. Peter Ehrmann, Hlavná 106/185, 900 61 Gajary
171. Martin Šrámek, Veľkomoravská 5935/39D, 901 01 Malacky
172. Lenka Šrámková, Veľkomoravská 5935/39D, 901 01 Malacky
173. Richard Klein, Dušnica 526/15, 906 38 Rohožník (adresa BSM: Súťažna 1121/9, 82108 Bratislava)
174. Paulína Kleinová, Dušnica 526/15, 906 38 Rohožník (adresa BSM: Súťažna 1121/9, 82108 Bratislava)

Prizvaný:

175. projektant: Ing. arch. Vladimír Strelecký, Veľkomoravská 52A, 901 01 Malacky

Na vedomie:

176. EHR INVEST MA spol. s.r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, zast. spol. 302, s.r.o., Veterná 4, 900 66 Vysoká pri Morave
177. Mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 malacky – so žiadosťou o vyvesenie

Dotknuté orgány – jednotlivo:

178. Eustream a.s., Votrubova 11/a, 821 09 Bratislava
179. CETIN Networks s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
180. Hydromeliorácie, š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
181. Mesto Malacky, útvár výstavby a životného prostredia, odbor dopravy, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
182. Mesto Malacky, útvár výstavby a životného prostredia, odpadové hospodárstvo, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
183. Mesto Malacky, útvár strategického rozvoja, orgán územného plánovania, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
184. Michlovský spol. s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
185. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
186. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
187. Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, 821 05 Bratislava
188. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 882, 901 01 Malacky
189. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, EIA, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
190. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
191. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
192. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany vôd, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
193. Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
194. Okresný úrad Malacky, odbor krízového riadenia, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
195. OTNS a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava

196. Pozagas, a.s., Malé námestie 1, 901 01 Malacky
197. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava
198. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie územného plánovania, Tomášikova 12375/64, 831 04 Bratislava
199. Sitel s.r.o., Zemplínska 6, 040 01 Košice
200. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
201. SPP – distribúcia, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
202. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 815 47 Bratislava 1
203. Zdravotechnika s.r.o., Olšovského 228/34, 901 01 Malacky

Mesto Malacky ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), prerokoval návrh v územnom konaní s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona, posúdil návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a zosúladil stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a vyhodnotil námietky a vyjadrenia účastníkov konania. Na základe toho podľa § 39 a § 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. vydáva

rozhodnutie o umiestnení

pre stavbu: Obytný súbor Romanka

v objektovej skladbe:

SO 01 Bytový dom A

SO 02 Bytový dom B

SO 03 Dopravné riešenie

SO 04 Vodovodné prípojky

SO 05 Kanalizačné prípojky

SO 06 NN prípojky elektro

SO 07 Verejné osvetlenie

navrhovateľ: EHR INVEST MA spol. s.r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, IČO: 52904156, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 144326/B

miesto stavby: na pozemkoch reg. C KN parc. č. 5432/44, 5432/614, 5432/30, 5432/255, 5432/256 v k.ú. Malacky

účel stavby: v zmysle § 43b ods. 1 stavebného zákona, SO 01 a SO 02 predstavujú pozemné stavby – bytové domy; SO 03 v zmysle § 43a ods. 3 písm. a) stavebného zákona – inžinierska stavba – účelová komunikácia a nekryté parkovisko a SO 04 až SO 06 predstavujú technickú infraštruktúru, SO 07 v zmysle § 43a ods. 3 písm. i) miestny rozvod elektriny, stožiare.

Týmto územným rozhodnutím o umiestnení stavby sa umiestňuje stavba „Obytný súbor Romanka“ v určenej objektovej skladbe tak, ako je zakreslené vo výkrese Celková situácia - koordinačná C3 na podklade katastrálnej mapy v mierke 1:300, overenom v územnom konaní o umiestnení stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Stavba „Obytný súbor Romanka“ bude umiestnená podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie - projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie „Obytný súbor Romanka“, REVÍZIA č.2 z 06/2024, vypracovaná Ing. arch. Vladimírom Streleckým, 0363AA.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby určuje tunajší stavebný úrad tieto podmienky:

A/ Urbanisticko – architektonické podmienky:

Predmetom územného rozhodnutia je navrhovaná výstavba 2 bytových domov Bytový dom A a Bytový dom B s príjazdovou komunikáciou, parkovacími miestami a inžinierskymi sieťami. Riešené územie sa nachádza v okrajovej polohe územia mesta Malacky kolmo na Cestu Mládeže. Súbor stavieb predstavuje výstavbu 2 bytových domov, dopravnú a inžinierska infraštruktúru, bude umiestnený na pozemkoch reg. C KN parc. č. 5432/44, 5432/614, 5432/30, 5432/255, 5432/256 v k.ú. Malacky. Predmetné parcely priamo susedia s existujúcimi bytovými domami

napojenými z ul. Cesta mládeže a s obytným súborom rodinných domov na ul. Ernsta Wiesnera a Pavla Hallona, vďaka čomu bude možné riešené územie priamo napojiť na existujúcu sieť komunikácií a inžinierske siete.

Stavba bude umiestnená v zmysle výkresu Situácia koordinačná C2, z ktorého je zrejmé polohové a výškové umiestnenie stavby. Stavby SO 01 Bytový dom A a SO 02 Bytový dom B budú identické, zrkadlovo otočené, budú umiestnené v jednej línii, rovnobežne s existujúcou komunikáciou, vo vzdialenosti 8,7 m resp. 8,8 m od hranice pozemkov parc. č. 5432/256, 5432/255. Bytové domy budú medzi sebou vytvárať medzeru 5,5 m. Bytový dom A bude vzdialený 13,3 m od existujúceho bytového domu súp. č. 2903. Bytový dom B bude vzdialený 15,6 m od existujúceho bytového domu súp. č. 5814 a vo vzdialenosti 16,8 m od rodinného domu súp. č. 6089.

Stavba bude pozostávať zo stavebných objektov:

- SO 01 Bytový dom A
- SO 02 Bytový dom B
- SO 03 Dopravné riešenie
- SO 04 Vodovodné prípojky
- SO 05 Kanalizačné prípojky
- SO 06 NN prípojky elektro
- SO 07 Verejné osvetlenie

SO 01 Bytový dom A

Bytový dom A je samostatne stojaca, päťpodlažná, nepodpivničená stavba s plochou strechou. Piate podlažie bude ustúpené. Základné rozmery stavby: 43,05 x 18,70 m. Bytový dom má jeden vchod a obsahuje 41 bytových jednotiek. Bytový dom bude napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a elektrickú energiu, bez plynofikácie.

Skladba bytov:

1-izbové byty	3
2-izbové byty.....	35
3-izbové byty.....	2
5-izbový byt:.....	1

Základné údaje o stavbe:

Zastavaná plocha – SO 01:.....	781,12 m ²
Úžitková plocha – I.NP:.....	647,89 m ²
Úžitková plocha – II.NP:.....	651,42 m ²
Úžitková plocha – III.NP:.....	651,42 m ²
Úžitková plocha – IV.NP:.....	577,06 m ²
Úžitková plocha – V.NP:.....	270,84 m ²
Úžitková plocha – SO 01:.....	2.798,63,88 m ²
Výška:.....	+15.930 od ± 0,00 (±0,00=158,81 m.n.m.)
Počet podzemných podlaží:.....	0
Počet nadzemných podlaží:.....	5
Počet bytov:.....	41
Počet pivníc:.....	28

SO 02 Bytový dom B

Bytový dom B je samostatne stojaca, päťpodlažná, nepodpivničená stavba s plochou strechou. Piate podlažie bude ustúpené. Základné rozmery stavby: 43,05 x 18,70 m. Bytový dom má jeden vchod a obsahuje 41 bytových jednotiek. Bytový dom bude vykurovaný centrálnou, každý byt bude mať vlastný merač tepla. Ako zdroj tepla sú navrhnuté tepelné čerpadlá vzduch/voda. Bytový dom bude napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a elektrickú energiu, bez plynofikácie.

Skladba bytov:

1-izbové byty	3
2-izbové byty.....	35
3-izbové byty.....	2
5-izbový byt:.....	1

Základné údaje o stavbe:

Zastavaná plocha – SO 02:.....	781,12 m ²
Úžitková plocha – I.NP:.....	647,89 m ²
Úžitková plocha – II.NP:.....	651,42 m ²
Úžitková plocha – III.NP:.....	651,42 m ²
Úžitková plocha – IV.NP:.....	577,06 m ²
Úžitková plocha – V.NP:.....	270,84 m ²
Úžitková plocha – SO 01:.....	2.798,63 m ²
Výška:.....	+15.930 od ± 0,00 (±0,00=158,81 m.n.m.)
Počet podzemných podlaží:.....	0
Počet nadzemných podlaží:.....	5
Počet bytov:.....	41
Počet pivníc:.....	28

SO 03 Dopravné riešenie

Pre potreby bytových domov sa navrhuje vybudovať 99 parkovacích státí. Časť parkovacích státí (31 ks kolmých parkovacích státí) bude prístupná priamo z existujúcej obslužnej cesty. Zvyšné parkovacie státi budú prístupné cez dva navrhované obojsmerné vjazdy. Vjazdy pri bytovom dome A bude zabezpečovať prístup k 8 kolmým parkovacím státiam. Pri tomto vjazde bude taktiež umiestnené stojisko smetných nádob. Kontajnerové stojisko bude predstavovať uzamykateľný prístrešok rozmerov cca 4 x 6 m s prestrešením maximálnej výšky 2,5 m. Vjazd pri Bytovom dome B, bude taktiež obojsmerný, určený pre prístup k zvyšným parkovacím státiam, a to: 6 pozdĺžnych parkovacích státí a 54 kolmých parkovacích státí.

Zastavaná plocha – chodník:.....	432,00 m ²
Zastavaná plocha – komunikácia a parkoviská:.....	2.430,94 m ²
Zastavaná plocha – smetné nádoby:.....	23,92 m ²
Zastavaná plocha – rampy a schodiská:.....	35,90 m ²
Plocha zelene:.....	3.089,00 m ²
Koeficient zelene:.....	40,78 %
Počet parkovacích miest:.....	99

SO 04 Vodovodné prípojky

Objekty bude zásobované pitnou vodou z jestvujúceho verejného vodovodu DN100. Navrhujú sa 2 vodovodné prípojky. Prípojky budú dĺžky 6,5 m, DN 50mm, každá zaústená do vodomernej šachty. Vodomernej šachty budú umiestnené pred každým objektom, poklop osadený v chodníku. Vo vodomernej šachte bude vodomernej zostava s vodomerom DN40 a príslušnými armatúrami.

SO 05 Kanalizačné prípojky

Splaškové vody z jednotlivých objektov budú odvádzané areálovou kanalizáciou cez 2 novonavrhované prípojky do existujúcej splaškovej kanalizácie vedenej v existujúcej obslužnej ceste. Každý objekt bude napojený samostatnou kanalizačnou prípojkou DN 315 dĺžky 2,5 m.

Dažďové vody z riešeného areálu budú delené. Samostatne budú odvádzané dažďové vody zo striech budov a samostatne budú odvádzané vody z komunikácií, parkovísk a spevnených plôch. Vody zo striech budú odvádzané gravitačným systémom do areálovej dažďovej kanalizácie DN 150-200 mm, vedenej okolo objektov. Zachytené vody budú následne dopravené do dvoch podzemných vsakovacích systémov č.1 a č.2. Pred zaústením do vsakovacieho systému budú vody prefiltrované pomocou filtračných šachiet.

Parkoviská, komunikácie a spevnené plochy budú odkanalizované pomocou odvodňovacích zariadení – vpustov a dažďové vody budú odvádzané areálovou kanalizáciou DN 200-300 mm. Vody z parkovísk a ciest budú predčistené v spoločnom odlučovači ropných látok typu ORL. Po prečistení budú dažďové vody zaústené do vsakovacieho systému. Pred zaústením do vsakovacieho systému budú dažďové vody predčistené vo filtračných šachtách.

SO 06 NN prípojky elektro

Prípojky elektro budú zhotovené nasledovne: z rozvodnej silnoprúdovej skrine PSR1 bude k Bytovému domu A prípojka o dĺžke 26,5 m a z rozvodnej silnoprúdovej skrine PSR2 povedie k Bytovému domu B prípojka o dĺžke 31,0

m. Ukončia sa v prípojčkovej skrini s elektromerovým rozvádzačom pre 45 ks elektromerov osadeným v samostatnej miestnosti pre elektromery pri Bytovom dome A a rovnako aj pri Bytovom dome B.

SO 07 Verejné osvetlenie

Vybudujú sa nové NN rozvody pre napojenie verejného osvetlenia pre vonkajší areál bytových domov. Sieť bude realizovaná vyvedením nového podzemného kábla CYKY 4Bx16 z najbližšieho stĺpu verejného osvetlenia. Navrhnuté uličné osvetlenie sa vybuduje ako samostatný okruh pre novobudovanú lokalitu. Použijú sa parkové 6-metrové oceľové zinkované osvetľovacie stožiare s LED svietidlom v rozostupe 35 m. Stožiare verejného osvetlenia budú oceľové, výšky 6 m. Navrhujú sa 12 ks stožiarov verejného osvetlenia.

B/ Požiadavky vyplývajúce zo záväzných stanovísk, stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí:

Navrhovateľ dodrží podmienky:

- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, uvedené v záväznom stanovisku pod č. S-PUR-005983/2024, zo dňa 13.03.2024, a to:

Súhlasí s umiestnením a realizáciou predmetnej stavby, ktorá sa nenachádza na pamiatkovom území a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, s podmienkou:

1. V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

- Mesto Malacky, útvár výstavby a životného prostredia, odbor dopravy, uvedené v stanovisku pod č. ÚVaŽP/1581/42050/2024/MIKU zo dňa 11.07.2024, a to:

- na základe statického prepočtu dopravy je potrebných 99 parkovacích miest, vybudovaných bude 99 parkovacích miest na pozemku investora,

- upozorníme, že v prípade zmeny počtu bytov alebo ich rozlohy je potrebné opätovné posúdenie statickej dopravy,

- dodržanie všetkých opatrení a postupov uvedených v predloženej projektovej dokumentácii,

- počas prác treba dodržať platné právne predpisy a normy, požiadavky cestného správneho orgánu,

- pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru príslušných komunikácií, žiadame predložiť v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 30/2020 Z. z. v znení neskorších predpisov: projekt organizácie dopravy počas výstavby - dočasné dopravné značenie odsúhlasené dopravným inžinierom ODI v Malackách a určeným cestným správnym orgánom mesta Malacky,

- 30 dní pred kolaudáciou je potrebné požiadať o určenie trvalého dopravného značenia,

- žiadateľ zodpovedá za všetky prípadné vzniknuté škody tretím osobám súvisiace s realizovanou stavbou,

- žiadateľ zodpovedá za všetky škody spôsobené zásahom na cudzích zariadeniach, v prípade ich poškodenia je povinný zabezpečiť neodkladné opatrenia a oznámenie správcovi zariadenia,

- v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbu znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách, a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky, - zemina zo stavby bude uskladňovaná mimo miestnej vozovky a chodníka.

- Michlovský spol. s r.o., uvedené vo vyjadrení pod č. BA-0661 2024, zo dňa 27.02.2024, a to:

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 HDPE 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 sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žľabovaním.

Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.. Mechanická ochrana a prekládka budú realizované 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 nim, 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 objednáte! 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 ťažkými 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 ochrannom pásme
- aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti prevysu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolnou osobou
- pred záhrom 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 záhrom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy
- ďalšie podmienky prevádzkovateľa a správcu PTZ : -

• Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu, uvedené v stanovisku pod č. SEMaI/EL13/2-9-986/2024, zo dňa 04.10.2024, a to:

- súhlasíme s realizáciou stavby.

• Okresný úrad Malacky, odbor krízového riadenia, uvedené v záväznom stanovisku pod č.j. OUMAOKR-2024/012515-002 zo dňa 26.02.2024, a to:

- nemá pripomienky a súhlasí s vydaním územného rozhodnutia.

• Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, uvedené v záväznom stanovisku pod č.j. OUMAOSZP2024/012451-002 zo dňa 14.02.2024, a to:

- Na území platí podľa zákona prvý stupeň ochrany.

- Navrhovaná stavba nezasahuje do žiadnych ekologicky hodnotných prvkov krajiny a ani narúša funkčnosť žiadneho prvku ÚSES.

- Ak sa na pozemku nachádzajú dreviny, ktoré nie je možné z dôvodu stavby ponechať, je na ich výrub potrebný súhlas podľa § 47 ods. 3 zákona.

• Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany vôd, uvedené vo vyjadrení pod č.j. OUMAOSZP2024/012323-002, zo dňa 09.04.2024, a to:

- stavebné práce musia byť zrealizované v súlade s vodným zákonom a počas nich nesmie prísť k znečisteniu povrchových a podzemných vôd,

- práce musia byť zrealizované podľa platných noriem STN v čase realizácie,

- k napojeniu sa vodovodu a kanalizácie na existujúci verejný vodovod a verejnú kanalizáciu je potrebné súh, stanovisko ich vlastníka (prevádzkovateľa) a súhlasné stanovisko vlastníka (prevádzkovateľa) ČOV, do ktorej b splaškové vody odvádzané,

- pozemky, cez ktoré bude vedená vodná stavba, musia byť k vodoprávnemu konaniu vysporiadané,

- vlastník nehnuteľnosti musí likvidovať vody z povrchového odtoku (dažďové vody) na vlastnom pozemku,

- pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd nesmie prísť k podmáčaní okolitých pozemkov,

- k odvádzaniu vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) do podzemných vôd je potrebné predchádzajúce zisťovanie (hydrogeologický prieskum), či je navrhovaný spôsob odvádzania vôd z povrchového odtoku na predmetnom pozemku z hľadiska ochrany podzemných a povrchových vôd možný,

- musí byť zaručená účinnosť čistenia ORL na výstupe 0,1 mg NEL/l,

- na dažďovú kanalizáciu, vsakovací systém a ORL je potrebné vodoprávne povolenie.

- Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, uvedené vo vyjadrení pod č. OUMAOSZP2024/012383-002, zo dňa 12.02.2024, a to:
 1. V rámci stavebného povoľovania žiadame doplniť do projektovej dokumentácie predpokladané druhy a množstvá stavebných odpadov vznikajúcich počas stavebnej činnosti, zaradených podľa Katalógu odpadov (Vyhláška MZP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov).
 2. Pôvodca (Investor) stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 a § 77 zákona o odpadoch:
 - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva (predchádzanie vzniku odpadu, príprava na opätovné použitie, recyklácia, zhodnotenie, zneškodnenie),
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej na nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám.
 3. Pôvodcovi stavebných odpadov a odpadov z demolácii sa povoľuje zhromažďovať odpad v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne je povinný odovzdať odpad oprávnenému odberateľovi.
 4. Odpad, kat. č. 17 05 04 - zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03 a kat. č. 17 05 06 - výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05, použitý na skladovanie a na terénne úpravy mimo miesta vzniku (t. j. mimo miesta stavby) bez súhlasu Okresného úradu v sídle kraja je v rozpore so zákonom o odpadoch.

- Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor, uvedené vo vyjadrení pod č. OUMAPLO-2024/012285-002, zo dňa 12.02.2024, a to:
 1. Orgán ochrany PP súhlasí s vydaním územného rozhodnutia na stavbu „Obytný súbor ROMANKA“ na p.č.5432/30, 5432/44, 5432/614 reg. C KN v k.ú. Malacky. Stavba musí byť v súlade s územným plánom obce mesta Malacky.
 2. V prípade trvalého záberu PP požiada investor pred vydaním stavebného povolenia tunajší úrad o vydanie rozhodnutia o trvalom odňatí PP podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z.z..
 3. V prípade použitia PP pre nepoľnohospodárske účely do jedného roka, požiada investor po vydaní stavebného povolenia pred realizáciou stavebných prác tunajší úrad o vydanie stanoviska podľa § 18 zákona č. 220/2004 Z.z. k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na dobu kratšiu ako jeden rok.
 4. Uvedené podmienky žiadame uviesť vo vydanom územnom rozhodnutí.

- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, uvedené v stanovisku pod č. ORHZ-MA1-2024/000146-002, zo dňa 19.02.2024, a to:
 - súhlasí bez pripomienok.

- OTNS a.s., uvedené vo vyjadrení pod č. 10205/2024, zo dňa 06.02.2024, a to:
 - pri realizácii stavby príde k súbehu a križovaniu s optickými káblami SWAN, a.s. V súvislosti s vykonávanými prácami požadujeme dodržiavať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení technického vybavenia, ako aj STN 33 3300.
 - realizáciu výkopových prác min. 1,5 m od osi trasy zemných telekomunikačných vedení a zariadení /ochranné pásmo/ požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom bez používania strojných mechanizmov (žiadne riadené zmysle §a neriadené podvrty) v 21, ods.(3) a §24 ods.(6) Zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách. Pri výkopových prácach v blízkosti telekomunikačných káblov je potrebné dodržať maximálnu opatrnosť, káble zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu.
 - jestvujúce káble musia byť vytýčené, vytýčenie sa realizuje na základe písomnej objednávky spoločnosti na adresu: OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava, elektronicky na obchod@otns.sk , pri objednávke je nutné uviesť číslo nášho vyjadrenia zo dňa, priložiť kópiu samotného vyjadrenia so zákresom. Trasy siete SWAN je potrebné vytýčiť geodeticky. V prípade potreby vieme poskytnúť porealizačné geozameranie trás OK vZU v dgn na vyžiadanie/ objednávku-digi, získaný podklad nahrádza fyzické vytýčenie v teréne, služby sú spolplatnené v zmysle Cenníka OTNS,a.s., uvedeného na webe.
 - nad vytýčenou trasou sa nebudú používať ťažké mechanizmy pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu, nad vytýčenou trasou sa nebudú umiestňovať skládky materiálov a stavebnej sute.
 - vytýčené, zemnými prácami odkryté telekomunikačné vedenia a zariadenia je dodávateľ stavby povinný riadne zaistiť proti poškodeniu cudzím zásahom aj mimo pracovného času /uložením do drevených žľabov, resp. vyviazaním na trám/ a tým zabezpečiť ich plynulú prevádzku schopnosť.
 - oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce s vytýčenou trasou na možnú polohovú odchýlku +/- 30cm skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.

- v prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca OTNS.
- v prípade, že stavbou bude vyvolaná prekládka našich trás, je nutné prekonzultovať a odsúhlasiť návrh prekládky v ďalšom stupni PD.
- žiadame, aby bol zástupca spoločnosti OTNS, a.s. prizvaný ku kontrole a prevzatiu odkopaných trás ešte pred zásypom rýh: optika@otns.sk, jedna z podmienok pre kolaudáciu stavby, vystavenie potvrdenia o nepoškodení vedenia.
- stavebník je zodpovedný za zachovanie vytyčovacích značiek (markerov), ochrannej fólie a zákrytových dosiek.
- ak je v záujmovom území plánovaná výstavba cestných komunikácií, komunikácií pre peších a parkoviská či iné spevnené plochy nad našou existujúcou trasou, požadujeme zabezpečiť dodatočnú mechanickú ochranu optických chráničiek SWAN uložením chráničiek do betónových žľabov TK2 s vekom po celej dĺžke pod spevnenými plochami.
- Všetky práce spojené s ochranou káblov alebo preložkou budú zrealizované na náklady investora. V prípade, že k týmto prácam dôjde je NUTNÉ VOPRED prekonzultovať a odsúhlasiť realizačnú projektovú dokumentáciu s našou spoločnosťou so zapracovanou ochranou alebo prekládkou OK/TKV.
- bezodkladne oznámiť každé poškodenie zariadenia spoločnosti SWAN, a.s., helpdesk kontakt: 0908706819, +421 2 35000999, 0650/123 456 a helpdesk@swan.sk
- Upozorňujeme, že v prípade nedodržania podmienok a prípadného poškodenia optických vedení siete SWAN ponese stavebník/realizátor celú zodpovednosť za prerušenie telekomunikačnej prevádzky a bude znášať všetky náklady spojené s odstránením poruchy/ opravy optickej trasy vrátane pokút.
- Vyjadrenie je platné 6 mesiacov a vydávame ho pre potreby územného konania. Požadujeme ďalší stupeň PD SP/RS predložiť na odsúhlasenie.

• Regionálny úrad verejného zdravotníctva, uvedené v záväznom stanovisku pod č. RÚVZBA/OHŽPaZ/4177/24275/2024, zo dňa 19.08.2024, a to:

Súhlasí sa s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby „Obytný súbor ROMANKA“. pare. č. 5432/44, /614, /30, k.ú. Malacky.

Súčasne sa požaduje:

1. V ďalšom stupni PD (stavebné konanie) je potrebné preveriť vplyv navrhovanej stavby (nárast súvisiacej dopravy, statická doprava, VZT, tepelné čerpadlo a iné zdroje hluku) na súvisiace chránené prostredie z hľadiska požiadaviek 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. V prípade prekročenia najvyšších prípustných hodnôt navrhnúť a zrealizovať účinné protihlukové opatrenia na ochranu dotknutého chráneného prostredia.
2. Zabezpečiť potrebnú nepriezvučnosť stavebných konštrukcií medzi jednotlivými bytmi, bytovými a nebytovými priestormi v súlade s požiadavkami STN 73 0532 Akustika. Hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky.
3. Ku kolaudácii stavby predložiť:
 - protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, výsledky ktorého preukážu jej 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,
 - protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z vnútorných, vonkajších a iných zdrojov navrhovaných objektov nebude negatívne vplyvať na dotknuté chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
 - protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a bytovými a nebytovými priestormi, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami STN 73 0532.

• SPP– distribúcia a.s., uvedené vo vyjadrení pod č. TD/NS/0121/2024/An zo dňa 13.02.2024, a to:

Súhlasí s umiestnením vyššie uvedenej stavby (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 vytyčenie 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 prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,

- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení,
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:

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

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- V blízkosti záujmového územia je vybudovaný VTL plynovod DN 500, PN 4,0MPa oceľ a VTL DN 300, PN 2,5MPa oceľ. Záujmové územie stavby zasahuje do bezpečnostného pásma (BP) VTL plynovodu - Vid' info zákres. Umiestňovať stavby v BP plynárenských zariadení (PZ) bez súhlasu prevádzkovateľa (SPP - distribúcia a.s.) nie je dovolené.

- V prípade umiestnenia stavby v BP PZ je investor povinný na SPP- distribúcia a.s., požiadať o stanovisko k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme PZ a na základe vydaného stanoviska - spracovať projektovú dokumentáciu, ktorú následne zašle na posúdenie do SPP - distribúcia a.s. (pre účely SP).

- V PD pre stavebné konanie je potrebné dopracovať okótovaný detail križovania a súbehu navrhovaných domových prípojok z uličných IS s existujúcimi plynárenskými zariadeniami ako aj dodržanie odstupovej vzdialenosti (bezpečnostného pásma) od VTL plynovodu.

• Slovak Telekom, a.s. Bratislava, uvedené vo vyjadrení č. j. 6612424612 zo dňa 03.09.2024, a to :

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

Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.

2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.

3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí:

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

4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.

6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.

7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vviadrenia>

Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.

12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

13. 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.

14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

15. Prílohy k vyjadreniu:

- Všeobecné podmienky ochrany SEK
- Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

Všeobecné podmienky ochrany SEK

1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/ alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a.s. povinný zabezpečiť:

- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom, a.s.
- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner:

Ladislav Hrádil, hradil@suptel.sk, 0907 777474

UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

2. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu
- Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hľbiace stroje)
- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia
- Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním)
- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 1 2129
- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia)

UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca ST.

3. V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia, (www.telekom.sk).

4. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

- Západoslovenská distribučná a.s., uvedené vo vyjadrení zo dňa 14.10.2024, a to:
 - Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.
 - Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná.
 - V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblvé vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
 - Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytyčiť. Žiadosť o vytyčovanie sietí WN, VN, NN podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosť (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je 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 VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- Zdravotechnika s.r.o., uvedené vo vyjadrení zn. 020/2024 zo dňa 06.02.2024, a to:
 - S vydaním územného rozhodnutia pre navrhovanú stavbu súhlasíme.
 - Pre pripojenie predmetných nehnuteľností na W a VK je možné využiť existujúce prípojky, ktoré boli vybudované súčasne s výstavbou verejných sietí v predmetnej lokalite.
 - Individuálne podmienky pripojenia budú stanovené štandardne v rámci stavebného konania (po predložení PD s navrhovanými prípojkami).

C/ Iné podmienky:

- Navrhovateľ je povinný projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie spracovať v zmysle podmienok uvedených v tomto rozhodnutí a predložiť ju na vyjadrenie dotknutým orgánom a účastníkom konania, ktorí si to vo svojich stanoviskách vyhradili.
- Stavebník môže realizovať stavbu len na základe právoplatného stavebného povolenia v súlade s § 54 stavebného zákona.
- Navrhovateľ sú povinní požiadať o vydanie stavebného povolenia príslušné špecializované stavebné úrady, v zmysle predložených stanovísk dotknutých orgánov.
- Projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie, je zodpovedný za navrhnuté riešenie stavby a za jeho realizovateľnosť, ako aj za súlad s podmienkami tohto územného rozhodnutia a dotknutých orgánov, uplatnených v rámci projektovej prípravy stavby.
- Terénne úpravy a odvedenie dažďových vôd zo stavby budú navrhnuté tak, aby vody neodtekali na susedné pozemky a aby nepôsobili nepriaznivo na susedné stavby.
- Stavebník je povinný v stavebnom konaní preukázať písomné súhlasy vlastníkov pozemkov, na ktoré bude počas realizácie vstupovať.
- Požiadavky a podmienky zo strany dotknutých orgánov (§ 140a stavebného zákona) musia byť rešpektované.

D/ Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V rámci konania neboli zo strany účastníkov konania vznesené žiadne námietky.

Toto rozhodnutie platí podľa ust. § 40 ods. 1 stavebného zákona tri roky odo dňa keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Toto rozhodnutie je záväzné v zmysle ust. § 40 ods. 4 stavebného zákona aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov konania.

Odôvodnenie

Spoločnosť EHR INVEST MA spol. s r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, IČO: 52904156, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 144326/B, zastúpená splnomocneným zástupcom spol. 302, s.r.o., Veterná 4, 900 66 Vysoká pri Morave, IČO: 45638811, podala na dňa 05.04.2024 mesto Malacky, stavebný úrad, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Obytný súbor Romanka“ v objektivej skladbe SO 01 Bytový dom A, SO 02 Bytový dom B, SO 03 Dopravné riešenie, SO 04 Vodovodné prípojky, SO 05 Kanalizačné prípojky, So 06 NN prípojky elektro, SO 07 Verejné osvetlenie, na pozemkoch reg. C KN parc. č. 5432/44, 5432/614, 5432/30, 5432/255, 5432/256, v k.ú. Malacky v územnom konaní. Stavebný úrad predložené podanie preskúmal a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, z uvedeného dôvodu konanie rozhodnutím č. ÚVaŽP/97/30532/2025/Hor zo dňa 03.06.2025 prerušil a vyzval navrhovateľa na doplnenie podania v lehote 120 dní od doručenia rozhodnutia.

Navrhovateľ podaním zo dňa 15.10.2025 požiadala o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov. Lehota bola predĺžená o ďalších 90 dní od 27.10.2025.

Dňa 14.01.2026 navrhovateľ doplnil podanie o parcelné čísla všetkých pozemkov, na ktorých sa predmetná stavba umiestňuje, projektovú dokumentáciu v 2 vyhotoveniach, Svetlotechnický posudok bytových domov a ich vplyv na okolie vypracovaný Ing. arch. Martinom Záhorským, stanovisko cestného správneho orgánu – mesto Malacky, tvar výstavby a životného prostredia č. ÚVaŽP/158142050/2024/MIKU zo dňa 11.07.2024, a záväzné stanovisko orgánu územného plánovania – Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie územného plánovania č. 10119/73604/2025/22.1.1 zo dňa 16.12.2025. Mesto Malacky, stavebný úrad, oznámil listom č.j. ÚVaŽP/97/22017/2026/HOR zo dňa 17.03.2026 podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona dňa 20.03.2026 začatie územného konania o umiestnení stavby všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 23.04.2026 bolo vykonané ústne pojednávanie spojené s miestnym šetrením o výsledku ktorého bola spísaná zápisnica. Stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania, že podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská aj dotknuté orgány. V súlade s ustanovením § 36 ods. 3 stavebného zákona, ak dotknutý orgán v určenej lehote neoznámia svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, sa má za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Oznámenie o začatí územného konania bolo podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona doručované formou verejnej vyhlášky a v súlade s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. zákon o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov zverejnené na úradnej tabuli, v zmysle § 34 zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o e-Governmente) na Centrálny úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy (CUET na UPVS). V rámci konania neboli zo strany účastníkov vznesené námietky.

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona: „Stavebný úrad oznámia začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravídla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.“

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

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

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

Podľa § 38 stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona: „Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.“

Podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona: „V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.“

Podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona: „Rozhodnutie o umiestnení stavby a rozhodnutie o využití územia platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť a rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil v odôvodnených prípadoch dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, pokiaľ bola v týchto lehotách podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.“

Podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona: „V odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Stavebný úrad je povinný účastníkov konania na to upozorniť v oznámení o začatí územného konania.“

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona: „Záväzný 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 záväzný 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 § 4 ods. 1 písm. c) vyhlášky: „Územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí ... druh a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa predmet územného rozhodnutia umiestňuje; ak ide o prípady uvedené v § 36 ods. 4 zákona, postačí opis územia.“

Pozemky parc. reg. „C“ KN č. 5432/44, 5432/614, 5432/30 v k. ú. Malacky, evidované na LV č. 8949 ako druh pozemku orná pôda, sú vo vlastníctve navrhovateľa EHR INVEST MA spol. s.r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, IČO: 52904156 v podiele 1/1.

Pozemok reg. „C“ KN par. č. 5432/255 v k.ú. Malacky, evidovaný na LV č. 9779 ako druh pozemku ostatná plocha, je vo vlastníctve navrhovateľa EHR INVEST MA spol. s.r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, IČO: 52904156 v podiele 1/1.

Pozemok reg. „C“ KN par. č. 5432/256 v k.ú. Malacky, evidovaný na LV č. 9780 ako druh pozemku ostatná plocha, je vo vlastníctve navrhovateľa EHR INVEST MA spol. s.r.o., so sídlom Cesta Mládeže 5889/16A, 901 01 Malacky, IČO: 52904156 v podiele 1/1.

Stavebný úrad postupoval v konaní v súčinnosti s dotknutými orgánmi, ktoré chránia záujmy z vyššie uvedených hľadísk podľa osobitných predpisov. Tieto záujmy chránia v rozsahu, v akom im predpisy určujú. Súhlasy, vyjadrenia, stanoviská a záväzné posudky, t.j. záväzných stanoviská dotknutých orgánov boli k predmetnej stavbe vydané v rámci územného konania ako kladné a neboli protichodné. Obsah týchto stanovísk je pre správny orgán, t.j. stavebný úrad podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, v konaní podľa citovaného zákona záväzný, z čoho vyplýva, že ich obsah musí akceptovať, a že ich nemôže napadnúť, zmeniť, alebo dopĺňať. Svoje záväzných stanoviská, stanoviská a vyjadrenia predložili dotknuté orgány a správcovia inžinierskych sietí – CETIN Networks s.r.o.; eustream a.s.; Hydromeliorácie, š.p.; Krajský pamiatkový úrad Bratislava; mesto Malacky, útvár výstavby a životného prostredia, odbor dopravy; mesto Malacky, útvár výstavby a životného prostredia, odpadové hospodárstvo; Michlovský spol. s.r.o.; Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu; Obvodný banský úrad v Bratislave; Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách; Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany vôd; Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny; Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, EIA; Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva; Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor; Okresný úrad, odbor krízového riadenia; OTNS a.s.; Pozagas a.s.; Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava; SITEL s.r.o.; Slovak Telekom a.s.; SPP – distribúcia a.s.; Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava,

Oddelenie územného plánovania; Západoslovenská distribučná, a.s.; Zdravotechnika s.r.o.. Stanoviská boli kladné a neboli protichodné.

Navrhovateľ doplnil vyjadrenie Okresného úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, EIA pod č. OU-MA-OSZP-2024/012710-002 zo dňa 21.02.2025, v zmysle ktorého pre posudzovanú činnosť nie je potrebné zisťovacie konania ani posudzovanie vplyvov činností na životné prostredie.

Navrhovateľ doručil stavebnému úradu záväzné stanovisko orgánu územného plánovania Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie územného plánovania č. č. č. 10119/73604/2025/22.1.1 zo dňa 16.12.2025 pre stavbu Obytný súbor Romanka. V zmysle predloženého stanoviska je navrhovaná stavba v súlade s územným plánom.

Stavebný úrad na základe výsledkov vykonaného územného konania konštatuje, že umiestňovaná stavba spĺňa kritéria všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany životného prostredia, o čom svedčia súhlasné stanoviská dotknutých orgánov a ich odborných vyjadrení a je v súlade s platnými územnoplánovacími dokumentáciami. K projektovej dokumentácii ako aj k umiestneniu stavby neboli vznesené námietky zo strany dotknutých orgánov a organizácií, oprávnených vyjadrovať sa k návrhu umiestnenia stavby podľa osobitných predpisov. Z doložených vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov, ani z odborných posudkov nevyplývala v územnom konaní o umiestnení stavby žiadna pochybnosť o nepriaznivom vplyve stavby na riadne užívanie susedných nehnuteľností, ani o tom, že by navrhovaná stavba bola v území nevhodná. Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené stavebným zákonom v časti všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z. Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Správny poplatok podľa zákona NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, ktorý sa spoplatňuje podľa položky 59 písm. a) bod 2. sadzobníka správnych poplatkov v hodnote 400,- € bol zaplatený do pokladne PPD č. 14/159/2024 dňa 05.04.2024.

Toto územné rozhodnutie má z dôvodu líniovej stavby podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona a z dôvodu neznámych účastníkov konania podľa § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. zákon o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov povahu verejnej vyhlášky, preto musí byť podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Malacky. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia. Po uplynutí doby, určenej na vyvesenie, bude verejná vyhláška vrátená na mesto Malacky - stavebný úrad, s vyznačeným dátumom vyvesenia a zvesenia. Zároveň bude rozhodnutie v zmysle § 34 zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o e-Governmente) na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy.

Vychádzajúc zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je záväzným podkladom pre územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb a kladných záväzných stanovísk dotknutých orgánov k navrhovanej stavbe a posúdení zásahu do práv účastníkov konania, stavebný úrad nenašiel dôvod tento návrh zamietnuť a rozhodol tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.) až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta

Doručuje sa

účastníkom konania - verejnou vyhláškou, dotknutým orgánom - jednotlivo, prizvaným, na vedomie

