

OBEC CHORVÁTSKY GROB

Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

Č. z.: 13157/2025

Chorvátsky Grob, 25.11.2025

Č. sp.: ÚKaSP-2370-2025-PF-VYH

Vybavuje: Ing. arch. Pavlína Forróová, tel. 02/322 230 07, pavlina.forroova@chorvatskygrob.sk,

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

OZNÁMENIE

O ZAČATÍ KONANIA O ZMENE ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA

**IPON SK, s.r.o., Cesta na Klanec 1323/1, 841 03 Bratislava,
ktorú zastupuje Rastislav Lučanský, Kvačany 107, 082 41 Kvačany**

(ďalej len "navrhovateľ") podal dňa 19.11.2025 návrh na vydanie rozhodnutia o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby:

**IBV Chorvátsky Grob III.
Chorvátsky Grob, VÝHON**

na pozemku register "C" parc. č. 801/199, 801/198, 801/197, 801/196, 801/195, 801/194, 801/193, 801/234, 801/192, 801/191, 801/190, 801/189, 801/233, 801/188, 801/106 v katastrálnom území Chorvátsky Grob. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o zmene územného rozhodnutia.

Obsah stavby – zmena:

- SO 04 Rodinné domy 49ks
- SO 01.1 Miestne komunikácie
- SO 01.2 Chodníky pre peších
- SO 03.1.1 Prípojky NN

Dôvodom návrhu zmeny územného rozhodnutia je posun umiestnenia výhľadovej komunikácie do IV. etapy stavby IBV Chorvátsky Grob pre zachovanie gravitačnej kanalizácie v celom rozsahu IV. výhľadovej etapy, kde z uvedeného dôvodu došlo k posunu umiestnenia 9 stavebných pozemkov. Zároveň pôvodný pozemok podľa aktuálnej katastrálnej mapy situovaný na parcele KN-C č. 801/199, katastrálne územie Chorvátsky Grob, v pôvodnom územnom rozhodnutí č. z. 13213/2024; č. sp. ÚKaSP-883-2024-PF-VYH alternatívne určený buď za stavebný pozemok alebo za retenčné jazero s príľahlým parkom, je v návrhu zmeny územného rozhodnutia určený na umiestnenie retenčného jazierka s príľahlým parkom.

Účelom stavby – je vytvorenie bývania rodinného charakteru v zastavanom území obce Chorvátsky Grob s potrebnou infraštruktúrou. Predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie rodinných domov s jednou bytovou jednotkou. Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Chorvátsky Grob.

Navrhovaná stavba bola súčasťou povinného posudzovania v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení

neskorších predpisov, pre ktoré bolo vydané záverečné stanovisko č. OU-SC-OSZP-2024/011748-18 zo dňa 10.09.2024 , a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2024.

Zodpovedný projektant : Ing. Peter Jurica, Tehelná 12, 083 01 Sabinov, autorizovaný stavebný inžinier SKSI 5113*A1, Komplexné architektonické a inžinierske stavby.

Odstupy objektu SO.04 od susedných nehnuteľností:

- a) Uličná čiara – 6 m
- b) Odstupové vzdialenosti medzi novovytvorenými objektami je minimálne 7m

Charakter zástavby: samostatne stojace bytové domy s **jednou bytovou jednotkou.**

Priestorové regulatívy využitia parciel definované v UP Zmeny a doplnky č. 14 obce Chorvátsky Grob, lokalita U55/1 – plochy malopodlažnej bytovej zástavby – SO 04 Rodinné domy 49ks:

- intenzita zástavby:

- koeficient zastavanosti objektami 30%
- minimálna plocha pozemku 600 m²
- max. počet nadzemných podlaží 2 vrátane podkrovia
- Povolené sú ploché, valbové, sedlové strechy

- uličná čiara 6m
- odstupové vzdialenosti od hraníc novovytvorených parciel je minimálne 3,5 m
- odstupové vzdialenosti od novovytvorených objektov je minimálna vzdialenosť 7,0 m
- zadná čiara – línia možnej zastavanej plochy od zadnej hranice stavebných parciel 2,0 m
- Výška zástavby /max.pozícia hrebeňa/ atiky: šikmá strecha 9,3 m
: rovná strecha 9,0 m

Maximálny koeficient zastavanosti U55/1:

- rodinný dom, vstavaná alebo pristavaná garáž

(okrem drobných stavieb a bazénu):

max. 30% z celkovej výmery pozemku

- spevnené plochy vrátane drobných stavieb a bazénu:

max. 20% z celkovej výmery pozemku

SPOLU:

max. 50% z celkovej výmery pozemku

- podiel zelene (mimo plochy spevnených plôch, dlažieb, zatrávňovacích tvárnic, kamenných či iných spevnených povrchov)

min. 50%

Výška podlahy 1.NP $\pm 0,000$:

+ 0,30 m nad úroveň osí komunikácií

Požadovaný počet parkovacích stojísk min: 3 (do tohto počtu sa započítavajú aj parkovacie miesta v garážach)

Oplotenie:

Uličné oplotenie:

max.1,2 m od úrovne upraveného povrchu obslužnej komunikácie

Bočné a zadné oplotenie: **max.1,8 m**

Odstupy oplotení pozemkov musia byť riešené v súlade s STN 73 6056 /bod č.18/ tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhľad pri vychádzaní z pozemkov na komunikáciu.

Doprava

Šírka jazdných pruhov 2x2,75 m 5,5 m

Šírka chodníkov 1,5 m
 Bezpečnostný odstup 2x0,5 m 1 m
 Celková šírka dopravného priestoru 9,5 m
Celková dĺžka navrhovanej komunikácie 571,3 m
Celková dĺžka navrhovaných chodníkov 602,7 m

Priestorové regulatívy využitia parciel lokality U55/2 ÚP Zmeny a doplnky č. 14 obce Chorvátsky Grob– plochy občianskej vybavenosti – SO 04.1 Ihrisko:

- dominantná funkcia: plochy detských ihrísk, plochy verejnej parkovej zelene

- intenzita zástavby:

- koeficient zastavanosti objektami 30%
- podiel zelene (mimo plochy spevnených plôch, dlažieb, zatrávňovacích tvárnic, kamenných či iných spevnených povrchov) 60%
- max. počet nadzemných podlaží 2 vrátane podkrovia
- Oplotenie uličné: **max.1,2 m** od úrovne upraveného povrchu obslužnej komunikácie

Plošné ukazovatele územia:

CELKOVÁ PLOCHA 41 377,04 m²

KOMUNIKÁCIE CESTNÉ 571,23 m

KOMUNIKÁCIE PEŠIE 602,7 m

POČET DOMOV 49 KS

Počet nových parkovacích miest na jednu bytovú jednotku/rodinný dom 3

Počet nových parkovacích miest spolu 147

URBANISTICKÝ BLOK A

Počet nadzemných podlaží 2
 Celková plocha 4035,28 m²
 Max. koeficient zastavanej plochy 0,30
 Koeficient podlažnej plochy 0,60

URBANISTICKÝ BLOK B

Počet nadzemných podlaží 2
 Celková plocha 4474,32 m²
 Max. koeficient zastavanej plochy 0,30
 Koeficient podlažnej plochy 0,60

URBANISTICKÝ BLOK C

Počet nadzemných podlaží 2
 Celková plocha 3065,1 m²
 Max. koeficient zastavanej plochy 0,30
 Koeficient podlažnej plochy 0,60

URBANISTICKÝ BLOK D

Počet nadzemných podlaží 2

Celková plocha	9432,4 m ²
Max. koeficient zastavanej plochy	0,30
Koeficient podlažnej plochy	0,60

URBANISTICKÝ BLOK E

Počet nadzemných podlaží	2
Celková plocha	10895,52 m ²
Max. koeficient zastavanej plochy	0,30
Koeficient podlažnej plochy	0,60

SO 01.1 - MIESTNE KOMUNIKÁCIE**SO 01.2 - CHODNÍKY PRE PEŠÍCH**

- zmena spočívajúca v novom umiestnení vjazdu na 9 stavebných pozemkov, novom umiestnení obrátiska na západnej strane miestnej komunikácie a novom umiestnení chodníka pre peších

SO 04 - RODINNÉ DOMY ... 49ks

- zmena spočívajúca v počte stavebných pozemkov a názvosloví stavebného objektu: pôvodne „SO 04 – RODINNÉ DOMY ... 50 ks“; nový návrh: „SO 04 – RODINNÉ DOMY ... 49 ks“

Obec Chorvátsky Grob, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**stavebný zákon 25/2025**“), v spojení s § 84 ods. 7 písm. a) stavebného zákona 25/2025, v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**stavebný zákon 50/1976**“) oznamuje začatie územného konania dotknutým orgánom a organizáciám a známym účastníkom konania. Keďže pre dané územie je spracovaná a schválená územno-plánovacia dokumentácia, upúšťa stavebný úrad podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona 50/1976 od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť na príslušnom správnom orgáne do

7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia;

na neskôr podané námietky sa nebude prihliadať. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány a organizácie. Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia (Obec Chorvátsky Grob, úradné dni Po 7:00-16:00 a St 13:00-18:00).

Stavebný úrad Vám zároveň, v zmysle § 49 ods. 2 zákona č. 71/1967 Z.z. o správnom poriadku, oznamuje, že Váš návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby bude vybavený v lehote do 60 dní.

Poučenie:

Účastníci územného konania sa môžu pred vydaním rozhodnutia vyjadriť k jeho podkladom, prípadne navrhnúť ich doplnenie.

Ak si niektorý z účastníkov konania zvolí svojho zástupcu, tento musí predložiť písomnú plnú moc s overeným podpisom toho účastníka konania, ktorý sa dal zastupovať.

JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová
starostka obce Chorvátsky Grob

Toto oznámenie má, podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona 50/1976, povahu verejnej vyhlášky a v súlade s § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a web stránke obce. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta /obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Navrhovateľ: IPON SK, s.r.o., Cesta na Klanec 1323/1, 841 03 Bratislava

2. Splnomocnený zástupca: Rastislav Lučanský, Kvačany 107, 082 41 Kvačany

3. Vlastník pozemkov reg. C KN p.č. 801/199, 801/198, 801/197, 801/196, 801/195, 801/194, 801/193, 801/234, 801/192, 801/191, 801/190, 801/189, 801/233, 801/188, 801/106 - **IPON SK s.r.o., Cesta na Klanec 1323/1, 841 03 Bratislava**

4. vlastníkom pozemkov a stavieb, ktoré sú susedné k pozemkom register "C" parc. č. 801/199, 801/198, 801/197, 801/196, 801/195, 801/194, 801/193, 801/234, 801/192, 801/191, 801/190, 801/189, 801/233, 801/188, 801/106 v k.ú. Chorvátsky Grob, t.j. známym a neznámym účastníkom konania, ktorých vlastnícke práva k pozemkom a stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť oznámením priamo dotknuté, podľa § 26 ods. 2 zákona č. 17/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, a podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona, t.j. vlastníkom pozemkov:

účastníci konania - vlastníci susedných nehnuteľností

k.ú. Chorvátsky Grob - KN „C“ p.č.:

801/39, 801/200, 8001/201, 801/202, 801/203, 801/204, 801/205, 801/206, 801/207, 8001/208, 801/209, 801/210, 801/109, 801/108, 801/107, 801/76, 801/178, 801/179, 801/180, 801/181, 801/182, 801/183, 801/184, 801/185, 801/186, 801/187, 801/104, 801/159, 801/105

k.ú. Chorvátsky Grob - KN „E“ p.č.:

858, 857, 859

Doručí sa dotknutým orgánom:

5. Krajský pamiatkový úrad, Lešková 17, 811 04 Bratislava
6. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
7. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Hollého 8, 903 01 Senec
8. Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek ochrany prírody a krajiny, Hurbanova 21, 903 01 Senec
9. Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovanie vplyvov na životné prostredie, Hurbanova 21, 903 01 Senec
10. Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor, Hurbanova 21, 903 01 Senec
11. Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva, Hurbanova 21, 903 01 Senec
12. Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, Hurbanova 21, 903 01 Senec
13. Okresný úrad Senec, Odbor krízového riadenia, Hurbanova 21, 903 01 Senec
14. Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a komunikácií Hurbanova 21, 903 01 Senec
15. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
16. Hydromeliorácia, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
17. Slovenský plynárenský priemysel a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
18. Inštitút monitoringu a analýz s.r.o., Koceľova 9, 821 08 Bratislava
19. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
20. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
21. Slovenský vodohospodársky podnik, Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
22. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
23. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava 3
24. Správa ciest Bratislavského samosprávneho kraja, Čučoriedkova 6, 827 12 Bratislava
25. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava 216