

OBEC CHORVÁTSKY GROB
Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

Č. z.: 4931/2026

Chorvátsky Grob 27.03.2026

Č. sp.: ÚKaSP-88-2026-AH-PRISTUDNI

Vybavuje: Ing. Anna Hikkerová, tel. 02/322 230 41, anna.hikkerova@chorvatskygrob.sk,

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

STAVEBNÉ POVOLENIE

Obec Chorvátsky Grob, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon 50/1976 ") na základe ust. § 84 ods. 4 písm. b) a ods. 5 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 konaní o zmene stavby pred jej dokončením podľa §68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon 50/1976) v znení neskorších predpisov, posúdil podľa § 58 až § 66 stavebného zákona žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením, ktorú dňa 12.01.2026 podal

KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen, IČO : 53 889 100

ktorú zastupuje PRO Inžiniering, s.r.o., Severná 12, 900 25 Chorvátsky Grob, IČO : 51 813 904,

(ďalej len "stavbník"), a na základe tohto preskúmania vydáva podľa § 66, §68 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 26, § 46a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „ správny poriadok „)

rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením

na stavbu

„ Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň „

objekt - SO 01 Obchodné centrum

objekt – SO 12 Sadové, terénne úpravy a drobná architektúra

Chorvátsky Grob, Pri studni

(ďalej len "stavba") na pozemkoch reg. KN-C : parc. č. 1044/29, 1044/50, 1318/29, 1318/34, 1318/36, 1318/13, 1318/33 v katastrálnom území Chorvátsky Grob. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o zmene stavby pred jej dokončením.

Zmena stavby obsahuje

STAVEBNÉ A INŽINIERSKE OBJEKTY:

SO 01 Obchodné centrum

SO 12 Sadové, terénne úpravy a drobná architektúra

Pôvodné stavebné povolenie bolo vydané stavebným úradom obce Chorvátsky Grob pod č. ÚKaSP-296-2025-MS-PRI STUDNI dňa 26.09.2025, právoplatné dňa 28.10.2025.

Zmena oproti vydanému právoplatnému stavebnému povoleniu spočíva v:

Stavebné úpravy Obchodnej galérie č.1.

- Rozšírenie zásobovacej rampy
- Posun sekcionálnej brány
- Rozšírenie únikových dverí na osi A, na osi H
- Odstránenie 4 okien rozmeru 1500x700 v obvodovej konštrukcii na osi H
- Odstránenie oceľovej markízy nad únikovými dverami na osi H
- Doplnenie stavebných profesií pre interiérové úpravy pre TESCO FITOUT, aktualizácia technologickej infraštruktúry pre Obchodnú galériu č.1.

SO 12 Sadové, terénne úpravy a drobná architektúra

- Namiesto zatrávňovacieho parkovania sa zrealizujú sadovnícke úpravy zatravnená plocha s výsadbou, v ktorej bude zrealizovaný chodník pre peších z mlatu a osadí sa 16 vzrastlých stromov. Celkovo bude osadených 42 stromov.
- Pylón Tesco – bude vybudovaný pylón prevádzky TESCO s rozmermi 2,08m x 0,36m s výškou 7m.

Autor návrhu stavby : IPE – CONSULT, s.r.o.

Roľnícka 116,
831 07 Bratislava

Zodpovedný projektant: Ing. arch. Milan Škorupa, autorizovaný architekt

Ostatné časti pôvodného stavebného povolenia pod č. ÚKaSP-296-2025-MS-PRI STUDNI dňa 26.09.2025, právoplatné dňa 28.10.2025 ostávajú bez zmeny.

Druh stavby: nebytová budova –

Účel stavby: budovy pre obchod a služby

Uvedená stavba má v zmysle § 43c ods. 1 písm. c) stavebného zákona charakter nebytovej budovy.

Stavebné úpravy Obchodnej galérie č.1.

a. Rozšírenie zásobovacej rampy. Zásobovacia rampa sa v zmene stavby pred dokončením rozširuje z vnútornej šírky 4500 mm na vnútornú šírku 5800 mm z dôvodu požiadavky zo strany zásobovania kamiónmi, aby bolo umožnené otvorenie dverí na zásobovacím kamióne do 180° uhla. Rozšírenie zásobovacej rampy kamiónmi pre obchodnú galériu č.1, aby sa im bolo umožnené komfortne otvárať zadné dvere. Posúva sa automatická sekcionálna brána na os zásobovacej rampy. Rozšírenie rampy spôsobí zúženie chodníka pre peších na 2,2 m šírky. Šírka 2,2 m je dostatočná na zásobovanie obchodnej galérie č.3 ako aj na únikovú cestu.

b. Posun sekcionálnej brány. Posun sekcionálnej brány je vykonaný z dôvodu rozšírenia zásobovacej rampy a osadenie stredu brány na stredovú os zásobovacej rampy.

c. Rozšírenie únikových dverí na osi A, na osi H. Z dôvodu požiadavky profesie požiarnej ochrany boli rozšírené únikové dvere v obchodnej galérii č.1 na osi A / 1.1 2 z pôvodných 1800 mm na 2100 mm a na osi H / 1.1-2 z pôvodných z pôvodných 1950 mm na 2100 mm. Nakoľko únikové dvere na osi H / 1 – 2 nebudú slúžiť na zásobovanie ani na vstupovanie zamestnancov, oceľová markíza sa zruší z dôvodu interiérovej dispozície obchodnej galérie č.1.

d. Odstránenie 4 okien rozmeru 1500x700 v obvodovej konštrukcii na osi H. Okná 4x na osi H / medzi 1 - 4 budú odstránené z dôvodu novej dispozície predajnej časti Obchodnej galérie č.1, kde v rámci interiéru budú umiestnené regály s tovarom.

e. Odstránenie oceľovej markízy nad únikovými dverami na osi H. Z dôvodu, že únikové dvere na osi H nie sú frekventovane používané, slúžia len z dôvodu požiarnej ochrany na únik osôb v prípade požiaru, oceľová markíza nad únikovými dverami nie je potrebná.

f. Doplnenie stavebných profesií pre interiérové úpravy pre TESCO FITOUT, aktualizácia technologickej infraštruktúry pre Obchodnú galériu č.1. Z dôvodu interiérového vybavenia prevádzky TESCO boli doplnené profesie, ktoré vypracovali projekt na mieru na používanie klientovi TESCO.

SO 12 sadové, terénne úpravy a drobná architektúra

Zmena stavby pred dokončením: V súvislosti so žiadosťou o výrub bolo požadované o náhradnú výsadbu a to: na pozemok s parc. č. 1044/29 a 1318/34 v počte 20 ks. Na základe požiadavky Odboru starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany prírody a krajiny, o náhradnú výsadbu na predmetných pozemkoch z listu OU-SC-OSZP-2025/017322-007 zo dňa 24.06.2025 – navrhujú uskutočniť výsadbu 15 ks výlučne geografických pôvodných druhov napr. javor poľný. Na základe týchto požiadaviek je navrhnutých na predmetných pozemkoch výsadby spolu 42 ks stromov s obvodom kmeňa 10-15 cm.

V rámci zmeny stavby pred dokončením sa namiesto zatrávneného parkovania zrealizujú sadovnícke úpravy, zatrávnená plocha s výsadbou, v ktorej bude zrealizovaný chodník pre peších z mlatu v nasledujúcej skladbe:

Návrh konštrukcia chodníka z mlatu:

- mlat fr. 0-4 (0-5), sivá farba 40 mm DIN 18035-5
- nestmelená vrstva zo štrkodrviny UM ŠD 0/16,G(c) 150 mm STN 73 6126
- nestmelená vrstva zo štrkodrviny UM ŠD 0/31,5,G(c) 170 mm STN 73 6126 spolu celkom 360 mm

Osadí sa 16 vzrastlých stromov druhu Javor poľný (*Acer campestre*). Celkovo bude osadených 42 stromov. Pri chodníku pre peších sa osadia 4 ks lavičky a 4 ks smetné koše.

V rámci parkovej úpravy budú vysadené nasledovné rastliny: *Spiraea japonica* „Little Princess“, 20/30, *Euonymus fortunei* „Emerald n'Gold“, 20/30, *Berberis julianae*, 60/80.

Bude preložené verejné osvetlenie 3ks stĺpov verejného osvetlenia z pôvodnej polohy pri parkovacích miestach a na polohu pri chodníku pre peších.

Návrh a účel sadovníckych úprav:

Návrh sadovníckych úprav vychádza z priestorových možností s ohľadom na samotnú stavbu, trasovanie inžinierskych sietí a usporiadania zelene v príslušnom území. Návrh spočíva v osadení okrasných rastlín *Spirea japonica* „Little Princess“, 20/30, *Euonymus fortunei* „Emerald n'Gold“, 20/30, *Berberis julianae*, 60/80.

Zatrávnenie

Plochy určené predtým na parkovanie, konkrétne zatrávnené parkovacie miesta č. 149 až č. 217 budú nahradené zatrávnenými plochami s doplnkami okrasných rastlín podľa výkresu celkovej situácie s vyznačením parkových úprav.

Plochy určené k sadovým úpravám je nutné dôkladne pripraviť. V prípade výskytu vytrvalých burinných druhov na riešenom území odporúčame pred realizáciou sadových úprav uskutočniť dôkladné odburinenie pôdy. Prípadné chemické odburinenie plôch je však nutné vykonať s dostatočným časovým predstihom minimálne 3-4 týždne pred samotnými zemnými prácami. Po zoschnutí a úhyne burín nasleduje rozprestretie orníčnej vrstvy dočasne uskladnenej na medziskládke. Vrstva ornice bude rozprestretá a doplnená vo vrstve cca 20 cm, pričom jej presná hrúbka sa bude odvíjať od výšky obrubníkov a chodníkov. Zemina bude rozprestieraná cca 5 cm pod horný okraj obrubníkov a dlažieb. Po rozprestretí orníčnej vrstvy je nutné povrch ornice obrobiť frézovaním. Frézovaním dochádza k prekypreniu povrchovej vrstvy a k rozdrveniu hrúd. Po obrobení pôdy frézovaním odporúčame povrch pôdy obrobiť hrabaním (prípadne smykovaním) a valcovaním. Výsev trávneho semena môže byť zrealizovaný ručným výsevom, prípadne výsevom strojovým. Na výsev odporúčam parkovú zmes v množstve 35 g/m². Po výseve trávneho semena je vhodné semeno jemne zahrabať do pôdy a povrch zavalcovať. Najoptimálnejším termínom na realizáciu výsevu trávnik je jar (apríl, máj), alebo jeseň (september, október). Plochy trávnikov musia byť po dôkladnom založení pravidelne hnojené, kosené, zalievané, valcované a odburiňované.

Pylón Tesco

Tento projekt rieši informačné pylóny prevádzky TESCO s rozmermi 2,08m x 0,36m s výškou 7m. Výkopy a zemné práce Výkopy budú na základe rozmerov základov (2,7m x 3,2m s hĺbkou 1,25m). **Zakladanie:** Základ bude železobetónový s rozmermi 2,7 x 3,2m, v=1m osadený na zhutnené štrkové lôžko hr. 0,25m.

Nosná konštrukcia vrchnej stavby: Nosná konštrukcia bude z oceľových nosníkov UPE 300, SHS 120*4, platní PL15*170, PL 30*345. Elektroinštalácia: Vrchná časť s logom „Tesco“ bude podsvietená LED technológiou. Napojené budú z rozvádzača RMS 1, z prevádzky Tesco. Kábel bude z rozvádzača RMS 1 vedený v žľaboch prevádzky ku vstupu pre návštevníkov, následne bude zvedený do zeme v chráničke. Typ kábla: CYKY-J 3x6, dĺžky cca 135m. Ovládanie osvetlenia bude napojené na súmrakové čidlo.

Predmetnému konaniu predchádzalo zisťovacie konanie navrhovanej činnosti, ku ktorému bolo dňa 04.07.2024 Okresným úradom v Senci, odborom starostlivosti o životné prostredie, úsekom posudzovania vplyvov na životné prostredie vydané rozhodnutie č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 – navrhovaná činnosť „Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň „ sa nebude posudzovať.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala spoločnosť IPE-CONSULT, s.r.o., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava, zodpovedný projektant **Ing. arch. Milan Škorupa, autorizovaný architekt, reg. č. 0693AA** a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Investor zabezpečí vytýčenie stavby podľa výkresu situácie a tiež vytýčenie jestvujúcich podzemných vedení.
3. Stavba bude umiestnená na pozemku register KN-C parc. č. 1044/29, 1044/50, 1318/29, 1318/34, 1318/36, 1318/13, 1318/33 v katastrálnom území obce Chorvátsky Grob, ako je zakreslené na priloženom situačnom výkrese – výkres č. 01 v mierke 1:500 s dátumom 11/2025.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
5. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.z., 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 a príslušné technické normy.
6. **Prístup k stavebným pozemkom** je z Obchodnej ulice, vo vlastníctve KLM logistic ZV, a.s., umiestnenej na pozemku parc. č. 1318/33. Napojenie komunikácií bude riešené v súlade s Rozhodnutím – o pripojení na ul. Obchodná – rozhodnutie č. DO-2151-2025-MS-PRISTUDNI, vydané obcou Chorvátsky Grob dňa 19.9.2025.
7. Počas výstavby musí byť **neodkladne a súvisle udržiavaná čistota komunikácií** a nesmie byť narušené teleso, okraje a ani povrch komunikácií akoukoľvek stavebnou činnosťou, alebo činnosťou dopravných, alebo stavebných mechanizmov. Stroje a mechanizmy, ktoré pracujú s podpretím mimo kolesových gumených náprav musia podoprenia podložiť gumenými, či inými podložkami za účelom ochrany povrchu cesty. Na miestne komunikácie je zakázaný vstup mechanizmov pohybujúcich sa, alebo vykonávajúcim činnosť iným spôsobom, ako na pneumatikách (napr. nesmú vstúpiť na komunikácie žiadne pásové vozidlá a ani iné, pri ktorých je predpoklad, že svojou činnosťou narušia povrch komunikácií)
V prípade akéhokoľvek poškodenia komunikácií je povinný toto poškodenie stavebník nahradiť v plnej výške škody v rozsahu opravy s predpokladom opravy celého bloku cesty a to v celej šírke komunikácie (nie len lokálne riešenie opravy). V šírke priestoru komunikácie (chodník cesta, odvodňovací rigol) nie je dovolené skladovanie materiálu, prevádzkanie stavebných činností a ani iné užívanie priestoru mimo nutných prejazdov a vstupov na stavebný pozemok.
8. Stavba bude ukončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
9. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Dodávateľ bude určený na základe výberového konania a následne do 15 dní oznámený stavebnému úradu.

10. Pri stavebných prácach nebude poškodená okolitá zeleň a dreviny, trávnaté plochy verejného priestranstva, ktoré budú poškodené rozkopávkou, alebo uloženým stavebným materiálom, budú bezodkladne uvedené do pôvodného stavu (t.j. vyčistiť povrch od stavebných zvyškov, pohrabať, zhutniť, príp. naviesť humusovú vrstvu zeminy do výšky 5 cm, osiať trávnik).
11. Zabezpečiť stavbu tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a bezpečnosti obyvateľov, realizáciu stavebných činností zabezpečiť vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti, prašnosti, nadmerným prachom a hlukom, pri stavebných prácach neobťažovať užívateľov susedných nehnuteľností, nevykonávať stavebné práce po 22. hod. a o víkendoch a sviatkoch, zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie technickou disciplínou (zníženie hlučnosti, prašnosti, dodržiavanie nočného kľudu) v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane a podpore a rozvoji verejného zdravia, a v súlade s vyhláškou 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, zabezpečiť dodržiavanie čistoty v okolí stavby, vylúčiť rušenie hlukom v nočných hodinách, vykonať opatrenia na zamedzenie možnosti padania stavebného materiálu príp. iných stavebných pomôcok na susedné pozemky a zamedziť znečisteniu susedných pozemkov.
12. V prípade poškodenia susedných nehnuteľností uviesť ich do pôvodného stavu, a ak to nie je možné, alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škôd.
13. Bez súhlasu stavebného úradu stavebník nesmie naväzať na stavebný pozemok zeminu, zo staveniska zabezpečiť spevnený panelový výjazd.
14. Dodržiavať príslušné ustanovenia §43d a e Stavebného zákona, ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
15. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle §43f Stavebného zákona (ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov).
16. Počas stavebných prác stavebník zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a zabezpečí ich čistenie.
17. Skladovanie stavebného materiálu počas stavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, námestiach, chodníkoch a podobne nie je povolené. O povolenie na zaujatie verejného priestranstva je nutné požiadať Obecný úrad Chorvátsky Grob.
18. V štádiu realizácie stavby je stavebník povinný **dodržať všetky podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov**, ktoré boli vydané v územnom aj stavebnom konaní.
19. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. h) Stavebného zákona **oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu**.
20. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 3 písm. j) Stavebného zákona stavbu označiť štítkom **"STAVBA POVOLENÁ"**.
21. Stavebník je povinný **oznámiť príslušnému stavebnému úradu termín ukončenia stavby** pred jej uvedením do trvalého užívania a požiadať v zmysle § 79 Stavebného zákona o **vydanie kolaudačného rozhodnutia**.
22. Stavebník je povinný bezodkladne ohlásiť povoľujúcemu stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava výskyt zvláštnych predmetov a iných vecí, ktoré by sa objavili pri výkopoch a ktoré môžu mať pamiatkový, alebo archeologický charakter a vyčkat na ďalšie dispozičné uvedené orgánov.
23. V zmysle §70 Stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Osobitné podmienky: Ostatné časti pôvodného stavebného povolenia pod č. ÚKaSP-296-2025-MS-PRISTUDNI dňa 26.09.2025, právoplatné dňa 28.10.2025 ostávajú bez zmeny.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

1. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, Hurbanova 21, 903 01 Senec, vyjadrenie č. OU-SC-OSZP-2026/014057-003 zo dňa 27.03.2026

- záväzné stanovisko ku konaniu o zmene stavby pred jej dokončením

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako vecne príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. 1) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) vydáva podľa § 38 ods. 4 zákona nasledovné záväzné stanovisko:

žiadost spoločnosti KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen IČO: 53 889 100 vo veci zmeny stavby pred jej dokončením podľa § 15 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") je v súlade 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 rozhodnutím č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 zo dňa 04.07.2024 a jeho podmienkami.

Odôvodnenie:

Listinným podaním na Okresnom úrade Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, ste nám dňa 03.03.2026 doručili žiadosť o záväzné stanovisko k stavebnému konaniu „Zóna centrum - Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň“, stavebné objekty: SO 01 Obchodné centrum SO 12 Sadové, terénne úpravy a drobná architektúra na pare, č.: 1318/13, 1318/29, 1318/33, 1318/34, 1318/36, 1044/29, 1044/50; v k.ú. Chorvátsky Grob pre stavebníka KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen IČO: 53 889 100.

K vydaniu záväzného stanoviska boli zaslané nasledujúce dokumenty:

- oznámenie o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením verejnou vyhláškou č. 4353/2026 ÚKaSP-88-2026-MS-PRISTUDNI zo dňa 02.03.2026;
- Písomné vyhodnotenie súladu s podmienkami ustanovenými rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní;
- Projektová dokumentácia: vypracoval IPE - CONSULT, s.r.o., Roľnícka 116, 831 07, Zodpovedný projektant: Ing. arch. M. Škorupa, 11/2025

Navrhovaná činnosť „ZÓNA CENTRUM - CHORVÁTSKY GROB POLYFUNKČNÁ ZÓNAPRAMEŇ“, bola posudzovaná podľa zákona a bolo vydané rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 zo dňa 04.07.2024 podľa, ktorého sa navrhovaná činnosť nebude posudzovať podľa zákona.

Podľa § 38 ods. 1 zákona je navrhovateľ povinný zabezpečiť súlad ním predkladaného návrhu na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa zákona a ich podmienkami.

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie po preštudovaní predložených podkladov nezistil také skutočnosti v predložennom návrhu na vydanie stavebného povolenia vo veci „Zóna centrum - Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň“, SO 01 Obchodné centrum SO 12 Sadové, terénne úpravy a drobná architektúra, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní, s rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní a relevantnými podmienkami určenými v rozhodnutí vydaným v zisťovacom konaní.

Poučenie: Podľa §38 ods. 6 musí rozhodnutie povoľujúceho orgánu obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo záverečnom stanovisku.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza iné stanoviská a vyjadrenia príslušných dotknutých orgánov v zmysle osobitných predpisov. Podľa § 38 ods. 12 zákona o posudzovaní povoľujúci orgán zašle rozhodnutie z povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti do piatich dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti príslušnému orgánu a rezortnému orgánu.

2. TÜV SÜD Slovakia s.r.o., Jašíkova 6, 821 03 Bratislava, odborné stanovisko č. 7165070125/50/25/BT/OS/DOK zo dňa 18.11.2025

Pri inšpekcii vykonanej v dňa 16.12.2025 boli zistené nasledovné nedostatky:

1. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie vykurovania nie je zaradené technické zariadenie plynové (tepelné čerpadlá na streche na základe množstva chladivá) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie vykurovania nie sú zaradené technické zariadenia tlakové (expanzné nádoby Reflex N80) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Na základe posúdenia projektovej dokumentácie stavby v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov vydávame toto

odborné stanovisko:

Projektová dokumentácia **spĺňa** požiadavky bezpečnosti technických zariadení po odstránení nedostatkov v bode 1 a 2.

Odborné stanovisko je vydané **len** pre účely stavebného konania len v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.

Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov:

- Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia elektrického skupiny A/i (elektroinštalácia v zhromažďovacích priestoroch) platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou, napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o.
- Pred uvedením vyhradeného technického zariadenia elektrického skupiny A/i (elektroinštalácia v zhromažďovacích priestoroch) do prevádzky je potrebné vykonať úradnú skúšku podľa § 12 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. b) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5 ods. 1 NV SR č. 392/2006 Z. z. oprávnenou právnickou osobou, napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o.
- Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny A/i (potravinové chladenie s množstvom chladivá nad 25kg) platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou, napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o.
- Pred uvedením vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny A/i (potravinové chladenie s množstvom chladivá nad 25kg) do prevádzky je potrebné vykonať úradnú skúšku podľa § 12 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. b) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5 ods. 1 NV SR č. 392/2006 Z. z. oprávnenou právnickou osobou, napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o.
- Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny B/i (tepelné čerpadlá vzduchotechniky s množstvom chladivá od 3kg do 25kg) platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou, napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o.
- Pracovné prostriedky - technické zariadenia (klimatizačné a vzduchotechnické jednotky na streche, príp. lis na papier, fľaškomat a pod.) navrhované v projektovej dokumentácii je možné uviesť do prevádzky v zmysle § 13 ods. 3 a 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 5 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 392/2006 Z. z. len, ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, po vykonaní kontroly po ich inštalovaní pred ich prvým použitím, aby sa zabezpečila ich správna inštalácia a ich správne fungovanie.

- Pred uvedením technických zariadení do prevádzky po ich nainštalovaní na mieste používania je potrebné požiadať oprávnenú osobu, ktorou je napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o., o vydanie odborného stanoviska v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Sprievodná technická dokumentácia k navrhovaným technickým zariadeniam musí byť vypracovaná v štátnom jazyku najmenej v rozsahu „Návodu na používanie“ (inštrukčná príručka pre používateľa) v zmysle čl. 1.7.4.2 prílohy č. I Smernice Európskeho parlamentu a rady 2006/42/ES a časti 6.4 STN EN ISO 12100.

Upozornenie:

- Dvere a brány otvárajúce sa smerom nahor sa musia vybaviť mechanizmom, ktorý ich zaistí proti samovoľnému pádu podľa čl. 11.6 Prílohy č. 1 NV SR č. 391/2006 Z. z.
- Všetky technické zariadenia v stavbe musia byť zaradené do kategórie podľa miery ohrozenia (aj sekčné brány s výškou zdvihu nad 2,7m) v súlade s § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Priehľadné alebo priesvitné steny musia byť navrhnuté v súlade s čl. 9.4 Prílohy č. 1 NV SR č. 391/2006 Z. z.
- Posuvné dvere sa musia vybaviť bezpečnostným zariadením na ochranu pred vykoľajením a vypadnutím podľa čl. 11.5 Prílohy č. 1 NV SR č. 391/2006 Z. z.
- Dvere únikových východov nesmú byť zamknuté ani zaistené takým spôsobom, ktorý by znemožňoval ich jednoduché a rýchle otvorenie podľa čl. 4.4. Prílohy č. 1 NV SR č. 391/2006 Z. z.
- Nebezpečné miesta, na ktorých vzniká nebezpečenstvo pádu (povrch podláh bez protišmykovej úpravy) sa označujú podľa nariadenia vlády SR č. 387/2006 Z. z.
- Pri realizácii stavebných prác sa musia podrobnejšie určiť zásady technických, organizačných prípadne ďalších opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa vyhl. MPSVR SR č. 147/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov a súčasne vypracovať plán bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z., ktorú musí stavebník pred začatím prác predložiť inšpektorátu práce (§ 3 ods. 3 nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z.).

Poznámka:

TÜV SÜD Slovakia s.r.o. môže vykonať inšpekciu podľa STN EN ISO/IEC 17020:2012 posúdením súladu vyhotovenia stavby a technických zariadení, ktoré sú v nej inštalované, alebo namontované, s požiadavkami bezpečnosti technických zariadení (v príslušnej etape výstavby - technický dozor stavieb).

Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok:

Nedostatky a upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby.

Výsledky inšpekcie podané v tomto odbornom stanovisku sa vzťahujú len k posudzovanej dokumentácii. Odborné stanovisko nie je možné bez súhlasu TÜV SÜD Slovakia s.r.o. a zákazníka rozmnožovať inak než v celku.

3. Inštitút Monitoringu a Analýz, s.r.o., Koceľova 9, 821 08 Bratislava , vyjadrenie zo dňa 22.12.2025 pod č. IMAZ/179/2025 :

- Z hľadiska situovania stavby: **nemáme námietky.**
- Z hľadiska zásobovania PV:

K PDSP časti projektu „Zásobovanie pitnou vodou“ sa **nevyjadrujeme**, nakoľko IMAZ s.r.o. nie je prevádzkovateľom VV v tejto (pôvodnej) časti obce Chorvátsky Grob.

- Z hľadiska odvádzania SOV:

Podľa PDSP má byť podľa množstva odobratej vody z VV produkovaných (pri plánovanom počte prevádzkových dní 300):

SO 01 - Obchodné centrum	$Q_p = 12\,160 \text{ l/deň}$	$Q_r = 3\,648 \text{ m}^3/\text{rok}$
SO 02 - Obchodný priestor	$Q_p = 3\,500 \text{ l/deň}$	$Q_r = 1\,050 \text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_p = 15\,660 \text{ l/deň}$	
	$Q_r = 4\,698 \text{ m}^3/\text{rok SOV.}$	

Podľa výpočtu, vychádzajúceho z Q_p by Q_r malo byť produkovaných (pri plánovanom počte 365 dní):

SO 01 - Obchodné centrum	$Q_p = 12\,160\text{ l/deň}$	$Q_r = 4\,438,4\text{ m}^3/\text{rok}$
SO 02 - Obchodný priestor	$Q_p = 3\,500\text{ l/deň}$	$Q_r \sim 1\,277,5\text{ m}^3/\text{rok}$
	$Q_p = 15\,660\text{ l/deň}$	
	$Q_r = 5\,715,9\text{ m}^3/\text{rok SOV.}$	

Z hľadiska odvádzania SOV **nemáme námietky.**

- Z hľadiska realizácie:

- Za správnosť technického riešenia napojenia stavby s príslušnými potrubiami zodpovedá projektant. Technické riešenie vnútro areálových kanalizácií a návrh kanalizačných prípojk musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch inštitút monitoringu a analýz a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 442/2002 Z. z.“), za súčasného dodržania STN, EN a ON /ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403, STN 73 6005/ vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platným dokumentom: „Technické podmienky pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach IMAZ s.r.o.“ (ďalej len „technické podmienky“), ktoré sú zverejnené na webovom sídle IMAZ s.r.o.,
- v trase VVaVK, vrátane pásma ochrany, je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k VVaVK alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne - § 19 zákona č. 442/2002 Z. z.,
- akákoľvek stavebná činnosť v ochrannom pásme vodohospodárskych zariadení v prevádzke IMAZ s.r.o. môže byť vykonávaná len na základe písomného súhlasu prevádzkovateľa vodohospodárskych zariadení, po predchádzajúcom vytýčení v teréne (§ 18, ods. 2) písm. j) zákona č. 442/2002 Z. z.) a pod odborným dohľadom prevádzkovateľa,
- investor požiada prevádzkovateľa VK, IMAZ s.r.o. o preverenie splnenia technických podmienok - tlačivo na webovom sídle prevádzkovateľa: [imaz_ziadost_o_preverenie_TP_na_VK.pdf](#). Po splnení technických podmienok prevádzkovateľ VK predloží investorovi návrh zmluvy na odvádzanie SOV.

K stavebnému objektu SO 07 Dažďová kanalizácia IMAZ s.r.o. nebude zaujímať stanovisko, nakoľko SO 07 nie je súčasťou VK a IMAZ s.r.o. nie je a nebude jeho prevádzkovateľom.

- Platnosť vyjadrenia je dva roky, resp. do vydania a právoplatnosti stavebného povolenia.

4. **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, oddelenie požiarnej prevencie, Hasičská 4, 902 01 Pezinok zn. ORHZ-PK1-2025/002670-003 zo dňa 05.12.2025**

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku posúdilo podľa §28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení platnom do 31.3.2025 a §77d ods. 3 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, §40 a §40b vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre stavebné konanie „Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, TESCO FITOUT Chorvátsky Grob, Polyfunkčný zóna Prameň-obchodné centrum, par. č. 1318/13,29 a 34 k. ú. Chorvátsky Grob“, vypracovanú Ing. Radovanom Kostelníkom, špecialistom požiarnej ochrany, reg. č.: 49/2021 v 02/2024, a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Požiarne nebezpečný priestor predmetnej stavby zasahuje do susedného pozemku, vhodnosť takéhoto riešenia musí posúdiť stavebný úrad v stavebnom konaní.

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 a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 48113/8, 820 09 Bratislava, vyjadrenie č. RÚVZBA/OHŽPaZ/15876/37135/2025 zo dňa 17.11.2025

Listom doručeným dňa 12.11.2025 ste v zastúpení stavebníka KLM CHG 4 s.r.o., so sídlom Námestie SNP 11,960 01 Zvolen (IČO: 53 889 100), požiadali tunajší úrad o vyjadrenie k projektovej dokumentácii zmeny stavby pred dokončením „Zóna Centrum - Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň“ na pozemkoch reg. „C“ KN pare. č. 1318/13, 1318/29, 1318/30, 1318/33, 1318/34, 1318/36, 1044/29, 1044/50, v katastrálnom území Chorvátsky Grob, v okrese Senec. Súčasťou podania bola projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením (ďalej len „PD ZSPD“) z 11/2025, vypracovaná spoločnosťou IPE - Consult, s. r. o., so sídlom Roľnícka 116, 831 07 Bratislava (IČO: 36 863 327), zodpovedný projektant Ing. arch. Milan Škorupa.

Po preskúmaní súvisiaceho spisového materiálu sa zistilo, že k územnému konaniu predmetnej stavby vydal tunajší úrad na základe predloženej projektovej dokumentácie - projekt pre stavebné povolenie z 02/2025, vypracovanej spoločnosťou IPE - Consult, s. r. o., so sídlom Roľnícka 116, 831 07 Bratislava (IČO: 36 863 327), zodpovedný projektant Ing. arch. Milan Škorupa, dňa 10.04.2025 záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/5504/9794/2025. V predkladanej PD ZSPD došlo oproti projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie k drobným zmenám v rozsahu:

- zrušenie zatrávňovacieho parkovania č. 149 až č. 217,
- vybudovanie nového zatrávňovacieho parkovania č. 51 až č. 61 zhotovenie parkových úprav vrátane chodníka pre peších, osadenie lavičiek a smetných košov
- stavebné úpravy Obchodnej galérie č. 1
- a. rozšírenie zásobovacej rampy
- b. posun sekcionálnej brány
- c. rozšírenie únikových dverí na osi A, na osi H
- d. odstránenie 4 okien rozmeru 1500x1700 v obvodovej konštrukcii na osi H
- e. odstránenie oceľovej markízy nad únikovými dverami na osi H
- f. doplnenie stavebných profesií pre interiérové úpravy pre TESCO FITOUT, aktualizácia technologickej infraštruktúry pre Obchodnú galériu č. 1.

V zmysle vyššie uvedeného Vám oznamujeme, že záväzné stanovisko v predmetnej veci tunajší úrad nevydáva, nakoľko sa jedná o konanie, ktoré nie je predmetom posudkovej činnosti orgánu verejného zdravotníctva podľa zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení účinnom do 31.3.2025.

Podmienky stanovené v záväznom stanovisku tunajšieho úradu č. RÚVZBA/OHŽPaZ/5504/9794/2025 zo dňa 10.04.2025 k územnému konaniu stavby, ostávajú v platnosti. Ich splnenie bude skontrolované v rámci kolaudačného konania stavby.

6. Obec Chorvátsky Grob, Nám. Josipa Andrića 17, 900 25 Chorvátsky Grob, zn. 13581/2025, zo dňa 10.12.2025

Navrhovaná stavba : „ Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň – obchodné centrum“ je v súlade s územným plánom obce Chorvátsky Grob ÚPN-O 1/2001, Územná lokalita U13, lokalita PRI STUDNI;

ZÁVÄZNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE PREDMETNÉHO ÚZEMIA:

Trvalé bývanie – pohotovostné bývanie ako súčasť nebytových objektov

Občianska vybavenosť :

- zdravotníctvo - ambulancia, lekárske služby
- kultúra - kluby a iné malokapacitné zariadenia kultúry
- obchod - predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom
- služby – prevádzky služieb pre obyvateľov a návštevníkov (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika), informačné a ubytovacie kancelárie, zmenárne, zariadenia služieb pre rekreácie a cestovný ruch
- verejné stravovanie - bufety, pohostinstvá, reštaurácia, koliby, vinárne, espressá
- verejné ubytovanie - hotelové zariadenia penziónového typu – malokapacitné penzióny, špecifické ubytovanie viazané na iné funkcie (rehabilitačné zariadenia)
- telovýchova a šport - športové plochy a ihriská, minigolf, tenisové ihriská, telocvične, kolkáreň, kúpaliská

Doplňkové funkcie – ako súčasť regulačnej zóny: administratívne kancelárie, vnútroareálová zeleň, vnútro

areálové komunikácie a spevnené plochy, plochy statickej dopravy, plochy technickej obsluhy

Rekreačná funkcia - rehabilitácia a zotavenie- liečebne, ozdravovne, sauny, fitnes centrá, zariadenia vo väzbe

na termálny vrt – bazény, iné zariadenia, ktoré majú väzbu na využitie termálnych vôd pre rehabilitáciu,

odдых a zotavenie

Nepripustné funkcie – všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie, všetky

činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení

INTERVENČNÉ ZÁSAHY

nová výstavba na nových plochách

INTENZITA ZÁSTAVBY a URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA:

Intenzita zástavby: bude potrebné stanoviť v nižšom stupni ÚPD resp. v overovacej urbanistickej štúdii

s tým, že bude potrebné sledovať požiadavku tvorby prostredia s prevládajúcim charakterom prírodného

prostredia.

Urbanistická štruktúra: usporiadaná zástavba solitérov, bloková zástavba areálov

Zeleň: stabilizovať plochy jestvujúcej zelene dotvárajúcej historický obraz sídla, vybudovať línie zelene pozdĺž vodného toku, vybudovať plochy parkovej a areálovej zelene, pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe, zohľadniť spracovaný M USES

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pod názvom : „ Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň „. Dňa 04.07.2024 bolo Okresným úradom Senec , odborom starostlivosti o životné prostredie, úsekom posudzovania vplyvov na životné prostredie pod č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 vydané Rozhodnutie v zisťovacom konaní, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať.

Obec Chorvátsky Grob **s ú h l a s í** s vydaním rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením „ Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň – obchodné centrum „ podľa § 68 stavebného zákona 50/1976.

Predložený zámer musí v zmysle ÚPN-O 1/2001, okrem iného spĺňať nasledovné regulačné a legislatívne prvky :

- Zabezpečiť potrebu normového parkovania (STN 73 6110/Z2).
- V maximálnej miere minimalizovať vplyv riešenej investície na dotknuté susedné nehnuteľnosti a životné prostredie.
- Stavba musí spĺňať všeobecné požiadavky na priestorové usporiadanie územia, ustanovenia § 47-53 stavebného zákona, ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.z., 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, v znení neskorších predpisov a zohľadňovať záujmy chránené osobitnými predpismi.
- Žiadame akceptovať stanovisko obce Chorvátsky Grob k zámeru navrhovanej činnosti „ Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň „, č. 1447-2023-PRISTUDNI, 64/2024, zo dňa 10.01.2024.
- Stavba bude uskutočnená výlučne na pozemkoch, ktoré sú uvedené v zámere stavby,

- z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy obec žiada:
 - nezastavané plochy riešiť hodnotnou vzrastlou zeleňou
 - všetky, aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území.
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;

UPOZORNENIE:

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko obce Chorvátsky Grob ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve obce.

Odôvodnenie:

Dňa 12.01.2026 podal stavebník žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením na objekty **SO 01 Obchodné centrum, SO 12 Sadové, terénne úpravy a drobná architektúra** v „Zóna centrum – Chorvátsky Grob, Polyfunkčná zóna Prameň“ na pozemkoch reg. KN-C : parc. č. 1044/29, 1318/29, 1318/34, 1318/36, 1318/13, 1318/33 v katastrálnom území Chorvátsky Grob, týmto dňom bolo začaté konanie. Predmetná stavba bola povolená **stavebným povolením pod č. ÚKaSP-296-2025-MS-PRI STUDNI vydané dňa 26.09.2025, právoplatné dňa 28.10.2025**

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pod názvom **ZÓNA CENTRUM – CHORVÁTSKY GROB POLYFUNKČNÁ ZÓNA PRAMEŇ** pod č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 zo dňa 04.07.2024, vedené Okresným úradom Senec, odborom starostlivosti o životné prostredie, posudzovanie vplyvov na životné prostredie, navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Predložené bolo vyhodnotenie súladu projektovej dokumentácie pre územné konanie s podmienkami rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a rozhodnutím vydanom podľa tohto zákona. Predložené bolo súhlasné záväzné stanovisko vydané Okresným úradom Senec, odborom starostlivosti o životné prostredie, posudzovanie vplyvov na životné prostredie zn. OU-SC-OSZP-2025/023979-003 zo dňa 12.8.2025, cit. „*Žiadosť spoločnosti KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen IČO: 53 889 100 vo veci spojeného územného a stavebného konania podľa § 117 a §120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon 50/1976") je v súlade 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 rozhodnutím č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 zo dňa 04.07.2024 a jeho podmienkami.*“

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia. S preukázaním vlastníckeho alebo iného práva navrhovateľom k pozemkom dotknutých stavbou sa správny orgán vysporiadal v zmysle zákonných ustanovení - § 3 ods. 1 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 139 ods. 1 stavebného zákona - navrhovateľ predložil :

- Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena medzi KLM logistic ZV a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava a KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
- Nájomná zmluva medzi INVEST 65 – STORIA Chorvátsky Grob a.s. Karloveská 34, 841 04 Bratislava a KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen
- Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi KLM real estate a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava a KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen

Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Keďže sa jedná o konanie s veľkým počtom účastníkov konania, oznámil tunajší úrad začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli obecného úradu Chorvátsky Grob a zároveň bola zverejnená na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Obce Chorvátsky Grob.

Stavebný úrad listom zo dňa 27.01.2026 pod č. záznamu 503/2026, č. sp. ÚKaSP-88-2026-AH-PRISTUDNI zverejnil na úradnej tabuli a internetovej stránke obce Chorvátsky Grob informáciu v zmysle §58a ods.4 stavebného zákona 50/1976 s prílohou kópie žiadosti o vydanie povolenia zmeny stavby pred jej dokončením, zo dňa 12.01.2026 a údajom o zverejnení záverečného stanoviska zo zisťovacieho konania vydaného Okresným úradom Senec, odborom starostlivosti o životné prostredie, úsekom posudzovania vplyvov na životné prostredie pod č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 zo dňa 04.07.2024.

Stavebný úrad si listom č. z. 4357/2026, č. sp. ÚKaSP-88-2026-AH-PRISTUDNI dňa 02.03.2026 vyžiadal od Okresného úradu Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, záväzné stanovisko k súladu návrhu na začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením v zmysle §140c ods.2 stavebného zákona 50/1976.

Dňa 27.03.2026 prijal stavebný úrad záväzné stanovisko Okresného úradu Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie č. OU-SC-OSZP-2026/014057-003 so záverom, že návrh na vydanie povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením je v súlade 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 rozhodnutím č. OU-SC-OSZP-2024/004726-030 zo dňa 04.07.2024 a jeho podmienkami.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní rozhodujúc podľa §66, §68 stavebného zákona 50/1976, preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona 50/1976, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

- TÜV SÜD Slovakia s.r.o., Jašíkova 6, 821 03 Bratislava,
- Inštitút Monitoringu a Analýz, s.r.o., Koceľova 9, 821 08 Bratislava ,
- Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, Hurbanova 21, 903 01 Senec
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, oddelenie požiarnej prevencie, hasičská 4, 902 01 Pezinok
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 48113/8, 820 09 Bratislava
- Obec Chorvátsky Grob, Nám. Josipa Andrića 17, 900 25 Chorvátsky Grob,

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

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Upozornenie:

Stavebné povolenie stráca podľa § 67 stavebného zákona platnosť, ak sa s uskutočnením stavby nezačne do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

So stavbou nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

Poučenie o odvolaní: Podľa § 54 správneho poriadku je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Hurbanova 21, 903 01 Senec cestou stavebného úradu – Obec Chorvátsky Grob, nám. J. Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob.

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

JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová – starostka obce

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 5000.00 € bol zaplatený dňa 12.01.2026.

Toto rozhodnutie má podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky a v súlade s § 26 ods. 2 správneho poriadku musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Obce Chorvátsky Grob a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Obce Chorvátsky Grob. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

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

Doručí sa :

Účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona a v súlade s § 26 ods. 2 správneho poriadku, všetkým známym aj neznámym účastníkom konania, aj účastníkom konania, ktorých vlastnícke práva k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté a neznámym účastníkom konania.

Príloha : Situácia -etapa č. 1, výkres č. E, v mierke 1:500, s dátumom 11/2025

Doručí sa :

Účastníkom konania verejnou vyhláškou -

Účastníci konania :

1. stavebník - **KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen, IČO : 53 889 100**
2. splnomocnený zástupca stavebníka - PRO-Inžiniering, s.r.o., Severná 12, 900 25 Chorvátsky Grob
3. vlastník pozemkov dotknutých stavbou - KLM logistic ZV a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
4. vlastník pozemkov dotknutých stavbou - INVEST 65 – STORIA Chorvátsky Grob a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
5. projektant - IPE – CONSULT, s.r.o., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava, Ing. Michal Mojžiš

6. vlastníci pozemkov a stavieb, ktoré sú susedné k pozemkom na ktorých sa stavba realizuje - reg. KN C: parc. č. KN C: 1318/30, 1318/190, 1318/189, 1318/188, 1044/48, 1044/50, 1044/30, 1318/114, 1318/133, 1318/113, 1318/139 a KN E parc. č. 1058, 1046, katastrálne územie 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 rozhodnutím priamo dotknuté, podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, a podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona 50/1976

Účastníci konania z procesu EIA :

7. Združenie domových samospráv, o.z., Rovnianskova 1667/14, 851 02 Bratislava
8. Obec Chorvátsky Grob, Nám. J. Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
9. PhDr. Ondrej Turza, PhD., M.Granca 10, 851 10 Bratislava
10. Ing. Andrea Prievalská, Hlboká cesta 4006/43D, 900 25 Chorvátsky Grob
11. Michal Liszkay, Balkánska 32/68, 851 10 Bratislava – Rusovce
12. Adrian Bobok, Severná 1570/21, 900 25 Chorvátsky Grob
13. Ing. Henrich Hrzič, Poľná ulica 631/3, 900 25 Chorvátsky Grob

Doručí sa dotknutým orgánom jednotlivo :

14. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na ŽP, Hurbanova 21, 903 01 Senec
15. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva, Hurbanova 21, 903 01 Senec
16. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, Hurbanova 21, 903 01 Senec
17. Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek ochrany prírody a krajiny, Hurbanova 21, 903 01 Senec
18. Inštitút Monitoringu a Analýz, s.r.o., Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava
19. TUV SUD Slovakia s.r.o., Jašíkova 6, 821 03 Bratislava
20. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
21. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
22. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44B, 825 11 Bratislava
23. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
24. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Hollého 8, 903 01 Senec

Na vedomie účastníkom konania (nemá účinky doručenia) :

1. stavebník - **KLM CHG 4 s.r.o., Námestie SNP 11, 960 01 Zvolen, IČO : 53 889 100**
2. splnomocnený zástupca stavebníka - PRO-Inžiniering, s.r.o., Severná 12, 900 25 Chorvátsky Grob
3. vlastník pozemkov dotknutých stavbou - KLM logistic ZV a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
4. vlastník pozemkov dotknutých stavbou - INVEST 65 – STORIA Chorvátsky Grob a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
5. projektant - IPE – CONSULT, s.r.o., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava, Ing. Michal Mojžiš