

MESTO SENICA

Spoločný obecný úrad
Štefánikova 1408/56, 90525 Senica

Číslo konania

SOU-1657/2026/34257-Ora

Senica

29. 09. 2026

Vybavuje

Ing. Miroslav Oravec

ROZHODNUTIE

o stavebnom zámere

Verejná vyhláška

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

rozhodnutie o stavebnom zámere

názov stavby: „HORNÝ MAJER KUNOV – 1. etapa: Dopravná a technická infraštruktúra,
+ odstránenie zostatkových častí budov: Váha, Sušiareň, Kravín, Kurín, 2x Ošipáreň“

miesto stavby: SENICA, Kunov 740

stavebné pozemky: parcelné č. 743/1, 743/2, 743/3, 743/5, 743/13, 743/16, 743/19, 734, 741/1,2,3, 740, 742, 738, 739, k.ú. Kunov

stavebník: Horný majer, s.r.o., IČO: so sídlom Kunov 24, Senica

vlastník stavby: stavebník

účel stavby: 211 POZEMNÉ KOMUNIKÁCIE

231 INŽINIERSKE SIETE

typ stavby: nová stavba

projektant: Akad. arch. Marián Boršoš – MB Sudio, spol. s r.o., Hollého 1315 , Senica

identifikačné údaje

dokumentácie: HORNÝ MAJER KUNOV – 1. etapa: Dopravná a technická infraštruktúra, Akad. arch. Marián Boršoš – MB Sudio, spol. s r.o., Hollého 1315 , Senica

Zoznam účastníkov konania:

1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou

Podrobné údaje o stavbe:

Stavba obsahuje tieto stavebné objekty:

SO 01 Odstránenie stavieb

SO 02 Oporný múr

SO 03 Dopravné riešenie

SO 04 Vodovod

SO 05 Splašková kanalizácia

SO 06 Dažďová kanalizácia

SO 07 Vonkajšie silnopráúdové rozvody

SO 08 Vonkajšie osvetlenie

SO 09 Slabopráúdové rozvody

Opis stavby:

Plánovaný stavebný zámer Horný majer Kunov — 1 .etapa bude postupne budovaný na mieste bývalého poľnohospodárskeho družstva. Územie sa nachádza v extraviláne v Kunove v časti mesta Senica, plánované územie sa nachádza v zmysle platného územného plánu Mesta Senica v regulačnom bloku Al 9. Areál Horný majer Kunov je orientovaný severojužne, je delený hlavnou priečnou deliacou komunikáciou zo vstupom a vjazdom od vodnej nádrže Kunovská priehrada a zásobovacím vjazdom a vstupom zo zastavanej časti Kunov. Územie Al 9 spadá administratívne do mesta Senica, katastrálneho územia Kunov a v Územnom pláne Mesta Senica je označené ako Regulačný blok Al 9. Je vymedzené zo severnej strany lesným biotopom a ďalej vodnou nádržou Kunov a súvisiacimi rekreačnými plochami, zo strany východnej je hranica riešeného územia vymedzená existujúcim oplotením za ktorým bude vybudovaný plánovaný biokoridor, z južnej strany je vymedzené jestvujúcim zastavaným územím miestnej časti Kunov a zo strany západnej komunikáciou č. 11/500. Cez areál vedie severojužným smerom existujúca miestna komunikácia (Trasa A), ktorá rozdeľuje areál bývalého poľnohospodárskeho družstva na západnú a východnú časť.

Stavebno-technické riešenie jednotlivých rekreačných domov nie je predmetom tejto projektovej dokumentácie, je v procese a bude prezentované v samostatnom Stavebnom zámere v ďalšej etape projektovej prípravy stavby.

SO 01 – Odstránenie stavieb

Vo východnej časti areálu bolo na žiadosť stavebníka vydané dňa 16.3.2020 pod číslom SOU-706/2020-MUC Oznámenie k stavebnej úprave, ktoré povolilo stavebné práce na stavebných objektoch Ošipáreň (parcela č. 738), Ošipáreň (parcela č. 739), Sušiareň (parcela č. 741/1, 2 a ,3), Kravín (740), Kurín (742).

Popis prác oznámenia: Stavebná úprava spočívala v odstránení poškodených striech na všetkých daných budovách, omietok, okien, výplní otvorov, a priečok, oprava oplotenia a výmena časti oplotenia.

Práce boli vykonané v prepísanom rozsahu a pred prípravou prác na Stavebnom zámere Horný majer Kunov — 1 .etapa, Dopravná a technická infraštruktúra bude nutné úplne odstrániť vyššie uvedené stavby. Prehľad stavieb na odstránenie: Ošipáreň (parcela č. 738) – zast. plocha: 372 m², Ošipáreň (parcela č. 739) – zast. plocha: 715 m², Sušiareň (parcela č. 741/1, 2 a ,3) – zast. plocha: 881 m², Kravín (740) – zast. plocha: 380 m², Kurín (742) – zast. plocha: 156 m², Váha (734) – zast. plocha: 9 m².

Predmetom odstránenia zostatkových častí budov - Sušiareň, Kravín, Kurín, 2x Ošipáreň – budú konštrukcie ako podkladný betón a základové konštrukcie, nakoľko všetky ostatné konštrukcie na týchto budovách boli už odstránené. Stavba A — Váha bude zbúraná až tesne pred dokončením stavebných prác v tejto časti areálu, do zbúrania bude slúžiť pre účely zariadenia staveniska.

SO 02 - Oporný múr

Trasa C vedúca na sever je situovaná do najväčšej terénnej vlny vo východnej strane areálu (najväčší výškový rozdiel dosahuje na dĺžke 13 metrov rozdiel až 4 metre) a preto bude na pravej strane vybudovaný deliaci lomený oporný múr (D.2 Oporný múr), ktorý nové parcely 28 až 32 výškovo oddelí od komunikácie Trasa C.

Oporný múr je navrhnutý ako gravitačný z monolitického železobetónu v dvoch výškach nad terénom a to 3,1m a 2,2m. Vyšší oporný múr ma stenu premenného prierezu hr.0,3m a 0,5m kotvenú do masívneho základu, nižší má stenu hr.0,3m taktiež kotvenú do masívneho základu. Betón C20/25, oceľ 10 505R.

SO 03 — Dopravné riešenie

Dokumentácia rieši návrh obslužných komunikácií pre areál Horný majer — 1. etapa. Prístup bude priamo napojený na miestnu ulicu v správe obce Kunov pri parkovisku priehrady Kunov. V rámci komunikácie sa vybuduje sieť komunikácií. Hlavná prístupová komunikácia je kategórie M03 7,5/30, zberná komunikácia ktorá je kolmá na hlavnú je kategórie M03 7/30 a obslužné slepé komunikácie ktoré tvoria pravidelnú sieť sú kategórie MN 1 5/30. Navrhované komunikácie slúžia na obsluhu areálu a z nich sú vjazdy na pozemky. Chodníky sú z dlažby a odvodnené do vozovky a zelene. Celkovo je navrhnutých 7 komunikácií. Trasa A je hlavná v areáli na ktorú sa napája Al. Trasa Al tvorí napojenie trasy A na miestnu komunikáciu. Trasa B, C, D, E, F a G sú obslužné v areáli.

SO 04 – Vodovod

Vodovod bude napojený na vodovod vedený do areálu, prevedie sa centrálna vodomerná šachta a jednotlivé domy budú na vodovod napojené vlastnou prípojkou vody a bude prevedené podružné meranie spotreby vody vo vlastnej vodomernej šachte. Šachty budú osadené max. do 10 m od napojenia.

Vodovod bude prevedený zHDPE PN 10 DN 100mm v celkovej dĺžke 736,5m. Odvzdušnenie jednotlivých častí vodovodu bude prevedené cez podzemné hydranty.

SO 05 – Splašková kanalizácia

Bude prevedená z PVC potrubia DN 300mm v celkovej dĺžke 707,3m a bude napojené na existujúcu splaškovú kanalizáciu. Na kanalizácii budú prevedené kanalizačné šachty v počte 22 kusov.

SO 06 – Dažďová kanalizácia

Dažďová kanalizácia bude odvádzať len dažďové vody z časti komunikácii. Dažďové vody z jednotlivých domov budú likvidované na vlastných pozemkoch.

Dažďová kanalizácia bude prevedená z PVC potrubia DN 300 mm v celkovej dĺžke 532, Im. Budú odvádzané uličnými vpustami v počte 9 kusov a na kanalizácii bude prevedených 13 kanalizačných šacht. Dažďové vody budú odvádzané do retenčnej nádrže a v čase 20 minút po daždi budú odvádzané do existujúcej dažďovej kanalizácie.

Súčasťou dažďovej kanalizácie je retenčná nádrž s kapacitou 80 m³. Vonkajší rozmer nádrže je 0,80 x 4,80 m, vnútorný rozmer je 10,00 x 4,00 / 2,00 m. Dno a steny sú zo železobetónu hrúbky 400 mm, vnútorná izolácia nádrže je realizovaná tekutou izoláciou. Do nádrže je zavedené 50 mm od horného okraja nátokové potrubie DN 300 mm a taktiež výtokové potrubie DN 300 mm. Horná doska je železobetónová s hrúbkou 250 mm. Nádrž je prístupná vstupnou železobetónovou šachtou so stúpacími železami, liatinový poklop má rozmer 600x600 mm. Nádrž je odvetraná potrubím DN 150 s ochrannou strieškou na hornom konci. Je vybavená čerpadlom na odčerpanie prebytočnej vody.

SO 07 – Vonkajšie silnoprádové rozvody

Vonkajší rozvod NN je vedený od NN rozvádzača existujúcej trafostanice TS. Bude napájať nové rozvody NN pre plánovanú výstavbu rodinných domov. Rozvod je vedený vo výkope.

V rámci vonkajšieho rozvodu NN sa realizuje rozvod vonkajšieho verejného osvetlenia na nových podperných bodoch. Vytvorenie nového areálového rozvodu NN na základe osadených skriň SR (6ks) odkiaľ budú dopojené jednotlivé rozvádzače RE s priamym meraním každého z objektov.

SO 08 - Vonkajšie osvetlenie

Vonkajšie osvetlenie rieši návrh verejného osvetlenia, napojením do pôvodných rozvodov. Verejné osvetlenie spočíva vo vybudovaní nových 20ks osvetľovacích bodov pre nové komunikácie a parkoviská. Riešené je podpernými bodmi výšky 6 m s 1 m výložníkom. Svetelné zdroje LED 50 W.

SO 09 - Slaboprádové rozvody

Vonkajšie slaboprádové rozvody riešia prípravu na pripojenie obytných jednotiek na:

telekomunikačnú sieť a káblovú televíziu. rozvody Vzhľadom na počet bytových jednotiek a občianskej vybavenosti je predpokladaná potreba telefónnych liniek pre 39 obytných jednotiek. (s rezervou pre budúce rozšírenie areálu). Predpokladá sa polozenie chráničky a HDPE trubky do výkopu, od hlavnej ulice, resp. od existujúcich rozvodov. Pre pripojenie BJ budú riešené samostatne stojace chodníkové účastnícke rozvádzače CHUR alebo podzemné rozvodné body — presne sa určí v projekte pre stavebné povolenie na základe investorom vybraného dodávateľa telekomunikačných služieb. Z týchto ÚR budú urobené prípojky k jednotlivým RD. Vtiahnutie káblov do chráničiek, vrátane skriň CHUR a pripojenia na svoj rozvod a napojenia odberateľov, realizuje investorom vybraný dodávateľ telekomunikačných služieb, na základe ich vzájomnej dohody. Káble budú v zemi vo výkope v káblovej ryhe, káble budú chránené pred mechanickým poškodením ochrannou trúbkou, mechanickou ochranou a výstražnou fóliou. Káble budú uložené v čo najväčšom možnom úseku v jednom výkope (vrátane rozvodov ostatných inžinierskych sietí a slaboprádu), pri rešpektovaní minimálnych dovolených vzdialeností jednotlivých vedení (súbeh a križovanie) podľa noriem STN 34 1050 a STN 73 6005. Tiež predpisy pre kladenie silových elektrických vedení v zmysle STN 34 1050 a STN 33 2000-5-52. Väčšina trasy výkopu sa bude nachádzať pod chodníkmi. Pred začatím zemných prác je nutné urobiť vytýčenie existujúcich podzemných sietí a dodržať príslušné hore uvedené normy, vrátane STN 33 4050. 12 Slaboprádové prípojky Pre pripojenie RD budú riešené samostatne stojace chodníkové účastnícke rozvádzače CHUR alebo podzemné rozvodné body — presne sa určí v projekte pre stavebné povolenie na základe investorom vybraného dodávateľa telekomunikačných služieb. Z týchto ÚR budú urobené prípojky k jednotlivým RD. Z týchto pripojovacích bodov sa napoja jednotlivé rodinné domy káblovým vedením vo výkope / optickou mikrotrubičkou.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

1. Dodržať podmienky záväzného stanoviska (25/2025 Z.z.) Mesta Senica č. vyst-1776/2025/41591-PLO zo dňa 23.12.2025: Projektová dokumentácia k projektu stavby musí obsahovať vyznačenie existujúcich drevín s ich

druhovým zložením, obvodom a pásom ochrany koreňov — tiež informáciu o ponechaní alebo výrube dreviny. V prípade výrubu je nutné doložiť k povoleniu záväzné stanovisko o výrube podľa zákona č. 25/2025 Z.z a zákona č. 543/2002 Z.z. Upozorňujeme na nesprávne riešenie otáčania vozidiel, ktoré je podľa výkresu „Prejazd vozidiel“ navrhnuté cez pevné stavebné konštrukcie, chodníky alebo plochy zelene mimo telesa komunikácie. Požadujeme prepracovanie a opravu tohto riešenia v projektovej dokumentácii pre projekt stavby. V projektovej dokumentácii projektu stavby je potrebné jednoznačne určiť, či budú pozemky zo vstupných strán oplotené. V prípade navrhovaného oplatenia je potrebné upraviť modelovanie otáčania vozidiel s ohľadom na budúce oplatenia. Ak sa s oplatením neuvažuje, požadujeme túto skutočnosť výslovne zapracovať do projektovej dokumentácie, ako aj do budúcich kúpnych zmlúv. V projektovej dokumentácii projektu stavby požadujeme jasne definovať trasy obsluhy územia, zásobovania a realizácie výstavby, vrátane preukázania únosnosti existujúcich komunikácií a doloženia súhlasu ich vlastníka. 5. Stavby požadujeme zapojiť do siete verejných chodníkov a cyklotrás a podporiť tak pešiu a cyklistickú dopravu podľa Európskej smernice o udržateľnej mobilite a podľa platného Územného plánu mesta Senica. Požadujeme, aby s dažďovými vodami a inou modrou infraštruktúrou bolo narábané so zreteľom udržateľného plánovania, najmä znovu-použitia v prevádzke, vsakovania a vyparovania na mieste budovaním dažďových záhrad, budovaním vsakovacích zariadení, zachytávania v retenčných nádržiach a neboli poškodzované susedné nehnuteľnosti podľa platného Územného plánu mesta Senica, a aby odvodnenie spevnených plôch spĺňalo platné normy tak, aby nedochádzalo k zaplavovaniu susedných pozemkov ani verejných komunikácií a nevznikali škody ani pri intenzívnych zrážkach. Upozorňujeme na neefektívne riešenie návrhu retenčnej nádrže. Odporúčame návrh prepracovať s využitím regulovaného výpustu a havarijného prepadu. Vybudovanie dažďovej kanalizácie musí spĺňať podmienky zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len "vodný zákon"). Podmienky zriadenia prípojky na existujúci systém kanalizácie určuje vlastník / prevádzkovateľ verejnej kanalizácie vo vyjadrení alebo v záväznom vyjadrení v konaní o stavebnom zámere alebo vo vyjadrení k žiadosti o pripojenie na verejnú kanalizáciu. Vybudovanie vodovodu musí spĺňať podmienky zákona č. 364/2004 Z.z. vodný zákon a zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach (ďalej len zákon č. 442/2002 Z.z.). Podmienky zriadenia vodovodnej prípojky určí vlastník / prevádzkovateľ verejného vodovodu vo vyjadrení alebo v záväznom vyjadrení v konaní o stavebnom zámere alebo vo vyjadrení k žiadosti o pripojenie na verejný vodovod. Vybudovanie splaškovej kanalizácie musí spĺňať podmienky zákona č. 364/2004 Z.z. vodný zákon a zákona č. 442/2002 Z.z. Podmienky zriadenia kanalizačnej prípojky určí vlastník / prevádzkovateľ verejnej kanalizácie vo vyjadrení alebo v záväznom vyjadrení v konaní o stavebnom zámere alebo vo vyjadrení k žiadosti o pripojenie na verejnú kanalizáciu. Mesto Senica požaduje, v prípade umiestňovania zariadení prípojky do profilu pre peší a cyklistický pohyb, boli tieto umiestnené mimo profil tak aby nezasahovali do chodníkov a komunikácií, v prípade umiestnenia v profile chodníka a komunikácie umiestniť min. 2,5m nad povrchom. Pri stavebných prácach či zábere zelených plôch je nutné dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. a STN 83 7010 (ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie) a vystríhať sa poškodzovaniu drevín podľa 47 ods. 1 zákona. Požadujeme rešpektovať a nepoškodiť koreňovú zónu prípadnej stromovej zelene nachádzajúcej sa v trase výkopov, pre navrhovanie stavebných objektov a spevnených plôch je potrebné rešpektovať a dodržiavať STN 83 7010. V prípade poškodenia dreviny bude zvolaný štátny dozor podľa S 69 a S 71 zákona. Pre vyvarovanie sa novej kolízie výkopov a stavby s existujúcimi drevinami žiadame do projektu stavby doplniť presné geodetické zameranie drevín aj s ich korunami a 2,5m kruhom. V prípade zásahu, prác či zábere zelených plôch verejného priestranstva je nutné po ukončení stavebných prác uviesť poškodený porast a zeleň do pôvodného stavu podľa STN 83 7015, STN 83 7017, STN 83 7018 a STN 83 7019. Požadujeme, v čo najväčšej miere zachovať zeleň a pridať nové dreviny podľa Zákona č. 543/2002 Z. z. a Vyhlášky č. 170/2021 Z. z. Umiestnenie nových drevín navrhnuť tak, aby v čo najväčšej miere tienili spevnené plochy, tvorili aleje ako filtre od hlavných dopravných ulíc a minimalizovať tepelné ostrovy spevnených plôch. Nové výsadby riešiť so zreteľom napojenia sa na existujúci systém verejnej zelene podľa platného Územného plánu mesta Senica. Stojiská pre nádoby na odpady je potrebné navrhnuť na pozemku žiadateľa, pričom musia byť dostupné pre zvozovú techniku. Zhromaždené odpady vytriedené podľa druhov musia byť chránené pred znehodnotením, odcudzením alebo nežiaducim únikom. Povinnosti pôvodcu (držiteľa) odpadov vyplývajú z S 14 zákona o č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, pri nakladaní s odpadmi pochádzajúcimi z podnikateľskej činnosti, je treba zabezpečiť ich triedenie a prioritne ich zhodnocovanie prostredníctvom oprávnenej osoby. Nakladanie s komunálnymi odpadmi musí byť zabezpečené v súlade so zavedeným systémom zberu komunálnych odpadov v meste (plasty, papier, sklo a kovy) - VZN č. 64. V prípade nutnosti prekopávania miestnej komunikácie, požaduje Mesto Senica preasfaltovať celú šírku vozovky minimálne v šírke 2 metre s 5 ročnou zárukou na vykonané dielo. Požadujeme, aby boli spevnené plochy, cesty a chodníky navrhované v súlade so svojou budúcou záťažou, a to najmä s ohľadom na zaťaženie počas výstavby, nie len počas samotnej prevádzky po kolaudácii podľa platného Územného plánu mesta Senica. Požadujeme, aby chodníky a námestia boli budované z rozoberateľnej

dlažby na priepustnom lôžku podľa platného Územného plánu mesta Senica. Odporúčame navrhovať aj ostatné spevnené plochy na priepustnom lôžku z rozoberateľnej dlažby, najmä kvôli haváriám a lepšej údržbe, ale i kvôli čiastočnej funkcii vsakovania dažďových vôd do terénu. Požadujeme navrhovať trvalé parkovacie plochy z dlažby so zväčšenou špárou na priepustnom lôžku a navrhovať do plochy parkoviska dreviny pre zmiernenie tepelných ostrovov a lepšieho manažmentu dažďových vôd podľa platného Územného plánu mesta Senica. Požadujeme dopravné napojenia, dopravné križovatky a cesty budovať v zmysle zásad upokojuvania dopravy a bezpečnosti účastníkov cestnej premávky a chodcov podľa TPOI 8 a podľa platného Územného plánu mesta Senica. 23. V prípade navrhovania objektov komunikácií, spevnených plôch, príjazdov a parkovísk musí byť projektová dokumentácia vypracovaná v súlade s legislatívou a oprávnenou osobou. Dokumentácia musí obsahovať aj návrh umiestnenia dopravných značiek trvalých a prenosných podľa platných vyhlášok a predpisov. Povolenie na dopravné stavby vydá Mesto Senica ako špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie podľa 16 zákona č. 25/2025 Z.z. K žiadosti o povolenie je potrebné predložiť aj vyjadrenie Okresného dopravného inšpektorátu OR PZ Senica. V prípade zásahu do verejného priestranstva, pred zahájením stavebných prác je nutné, aby stavebník podal na Mesto Senica „Oznámenie vzniku alebo zmeny daňovej povinnosti za užívanie verejného priestranstva za účelom postavenia stavebného zariadenia pre vykonanie stavebných prác alebo prekopanie verejného priestranstva“. Oznámenie je potrebné doručiť mestu Senica najneskôr 7 dní pred začatím užívania verejného priestranstva. V prípade zásahu do miestnej komunikácie pred zahájením stavebných prác je nutné požiadať Mesto Senica o povolenie na zvláštne užívanie miestnej komunikácie za účelom vybudovania prípojok. K povoleniu je nutné predložiť záväzné stanovisko Okresného dopravného inšpektorátu OR PZ Senica. Pred žiadaním o povolenie predmetnej stavby musí mať stavebník vysporiadané právne zmluvy so všetkými vlastníkmi parciel, cez ktoré stavba prechádza, najmä prípojky inžinierskych sietí. Zároveň s danými vlastníkmi uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena. Ak sa navrhovaná stavba dotýka pozemkov vo vlastníctve mesta Senica je potrebné majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov pod predmetnou stavbou. K žiadosti o majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov je potrebné predložiť presný súpis pozemkov spolu s prehľadnou situáciou. Pri realizácii stavby je potrebné postupovať v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. MŽP SR a s TP 048/2019 0 navrhovaní debarierizačných opatrení, ktoré určujú podrobné technické požiadavky na výstavbu a na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Pre zníženie prašnosti v priebehu búracích prác odporúčame zabezpečiť kropenie búraných častí objektov. Odpady z búrania objektov je potrebné triediť a prednostne zabezpečiť ich zhodnotenie v súlade hierarchiou odpadového hospodárstva (S 6 z. 79/2015 Z.z. o odpadoch). Podmienky nakladania so stavebným odpadom určí lesný úrad Senica, ŽP. Pri realizácii stavby musia byť minimalizované nepriaznivé vplyvy na životné prostredie so zohľadnením záujmov ochrany prírody a krajiny, ovzdušia, vôd, odpadov a horninového prostredia. Stavebník je povinný počas výstavby zabezpečiť stavenisko tak, aby nebola stavebnou činnosťou spôsobená škoda na susedných pozemkoch a objektoch a neboli ohrozené a obťažované prachom a nadmernou hlučnosťou susedné nehnuteľnosti. Stavebník počas výstavby zodpovedá za čistotu miestnych komunikácií, v prípade ich znečistenia spôsobeného vlastnou stavebnou činnosťou je povinný priebežne vykonávať čistenie miestnych komunikácií. Stavebník v prípade poškodenia miestnej komunikácie vo vlastníctve a užívaní Mesta Senica je povinný tieto opraviť a uviesť konštrukčne do pôvodného stavu na vlastné náklady. Uloženie prebytočnej zeminu na skládku a zneškodňovanie stavebných odpadov vznikajúcich počas doby výstavby je potrebné riešiť s prevádzkovateľmi skládok odpadov napr. TS Senica a.s. a iných. K termínu kolaudácie stavby predložiť doklad o naložení s prebytočnou zemínou a stavebnými odpadmi, ktoré vzniknú realizáciou stavebných prác pri výstavbe. K termínu kolaudácie stavby predložiť na referáte spracovania údajov geografického informačného systému Mesta Senica porealizačné polohopisné zameranie skutočného vyhotovenia stavby a inžinierskych sietí v digitálnej podobe na USB kľúči. Pred začatím výkopových prác je stavebník povinný si vytýčiť podzemné zariadenia a inžinierske siete. V prípade zmeny v projektovej dokumentácii je potrebné ju opätovne predložiť na vyjadrenie s týmto vyjadrením ako prílohou. Dotknutý orgán si vyhradzuje vydať doložku súladu podľa S 8 písm. j) vyhlášky č. 60/2025 Z.z.

2. Dodržať podmienky záväzného stanoviska cestného správneho orgánu - Mesto Senica č. SOU-1150/2026/25126-PIR zo dňa 30.06.2026: . Jestvujúce dopravné pripojenie úseku A1 v mieste parkoviska si vyžaduje úpravu vodorovného značenia na parkovisku s vyznačením jazdných pruhov. Dopravné pripojenie navrhovanej výstavby rekreačných domov na navrhovanú cestu musí spĺňať požiadavky STN 73 6110:2024, ako dopravné pripojenie obytnej ulice - obytnej zóny. Odvodnenie dažďovej vody z navrhovaných pozemkov rodinných domov a cesty navrhovanej výstavby rekreačných domov nesmie byť smerované na jestvujúcu prístupovú cestu tak, že by dochádzalo k jej znečisteniu a zaplavovaniu. Dispozičné riešenie zástavby rekreačných domov musí spĺňať požiadavku, aby výjazd z každého pozemku rekreačného domu umožňoval priamu jazdu vozidla vpred alebo cúvaním jedným oblúkom. Umiestnenie výjazdu z pozemku musí umožniť rozhľad na obe strany pri vchádzaní vozidla na cestu podľa STN 73 6110:2024 a požiadaviek TP 73 6110. Pre umiestnenie trvalého dopravného značenia

je potrebné predložiť na Mestský úrad Senica — cestný správny orgán žiadosť o určenie dopravného značenia. V prípade, že by malo prísť počas realizácie stavby k obmedzeniu cestnej premávky, je potrebné požiadať o jeho určenie cestný správny orgán. Prístupová cesta od Sobotišt'a uvažovaná za prístupovú cestu počas výstavby sa smie na tento účel využívať len mimo letnú sezónu, t.j. mimo 1.6. - 15.09. Cestný správny orgán zároveň upozorňuje, že účelová cesta vedúca popod priehradný múr, uvažovaná za hlavnú prístupovú cestu počas užívania navrhovanej stavby, sa nenachádza v pasporte miestnych ciest mesta Senica.

3. Dodržať podmienky záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu - Mesto Senica č. SOU-1149/2026/26779-PIR zo dňa 30.06.2026: Projekt stavby bude spracovaný podľa priloženej projektovej dokumentácie k stavebnému zámeru. Pre všetky navrhované komunikácie je potrebné navrhnuť odvodnenie do dažďovej kanalizácie. Odvodnenie dažďovej vody z navrhovaných komunikácií musí byť riešené v súlade s platnými normami pre stavby komunikácií tak, aby nedochádzalo k zaplavovaniu susedných pozemkov, ani prístupovej cesty, aby nemohlo prísť k škodám týmito vodami ani v čase intenzívnych zrážok. K projektu stavby žiadateľ doplní dopravno-kapacitné posúdenie pre navrhovanú stavbu s vypracovaním modelu dopravného zaťaženia cestnej siete, ktorá bude ovplyvnená pripravovanou investíciou a posúdenie kapacitných podmienok úsekov dotknutej cestnej siete vrátane križovatiek: dotknutej účelovej cesty vedúcej popod priehradný múr, križovatky s cestou 11/500 a s pripájanou účelovou cestou od pripravovaného zámeru „Horný majer — 1. etapa“. Do dopravno-kapacitného posúdenia je potrebné zahrnúť aj pohyb cyklistov a chodcov po účelovej komunikácii a vykonať dopravno-kapacitné posúdenie pre pracovný deň a deň pracovného pokoja za dobrého počasia, nakoľko vtedy prichádza k nárastu návštevníkov do rekreačnej oblasti. K projektu stavby prepracovať riešenie otáčania vozidiel vo výkrese „Prejazd vozidiel“ č. SZP 01 1272 S03 DOP 007 VOZ, ktoré je navrhnuté cez pevné stavebné konštrukcie, chodníky, zeleň a zasahujú do navrhnutých susedných pozemkov. Navrhovaná cesta, ostatné dopravné plochy v rámci navrhovanej výstavby rekreačných domov a priečne usporiadanie dopravného priestoru musia spĺňať požiadavky technickej normy STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest a podľa technických podmienok TP 73 6110 Projektovanie miestnych ciest, ako obytná ulica s nízkou intenzitou dopravy. Cesty, dopravné plochy a dopravné napojenie na existujúcu účelovú cestu musia vyhovovať technickým podmienkam TP 048/2019 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách. Na pozemku každého rekreačného domu budú vytvorené najmenej 2 stojiská — parkovacie miesta pre osobné motorové vozidlá. Vedenie inžinierskych sietí predmetnej stavby bude navrhnuté v styku s cestou a inými pozemnými komunikáciami podľa podmienok ustanovených v Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení. Dopravné plochy je potrebné osvetliť podľa zásad STNEN 13201 a STN 36 0410. K projektu stavby je žiadateľ povinný doložiť určenie trvalého dopravného značenia a v prípade, že by malo prísť počas realizácie stavby k obmedzeniu cestnej premávky, určenie dočasného dopravného značenia. Dopravné značenie bude navrhnuté v súlade so zákonom č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke v znení neskorších predpisov a v súlade s vyhláškou MV SR č. 30/2020 Z. z. o dopravnom značení a podľa vzorových listov stavieb pozemných komunikácií VL 6.1 Zvislé dopravné značky a v zmysle Technických podmienok TP 117 Spoločné zásady používania dopravných značiek a dopravných zariadení. Vodorovné dopravné značenie bude navrhnuté podľa Vzorových listov VL 6.2 Vodorovné dopravné značenie a v zmysle Technických podmienok TP 118 Zásady používania vodorovných dopravných značiek. Dočasné dopravné značenie bude navrhnuté v zmysle Technických podmienok Ministerstva dopravy a výstavby SR TP069 Použitie dopravných značiek a dopravných zariadení na označovanie pracovných miest. V prípade záujmu odovzdania navrhovaných komunikácií v budúcnosti do vlastníctva Mesta Senica do siete miestnych ciest sú v prílohe č. 3 uvedené podmienky. Podľa ustanovenia 29 ods. 1 stavebného zákona Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

4. Dodržať podmienky záväzného stanoviska orgánu štátnej vodnej správy Okresného úradu Senica – odbor starostlivosti o ŽP – štátna vodná správa, č. OU-SE-OSZP-2025/004589-002 zo dňa 07.01.2026: Pred zahájením zemných prác je potrebné zabezpečiť vytyčenie jestvujúcich vodohospodárskych sietí a rešpektovať ich ochranné pásma. Počas realizácie stavby je potrebné rešpektovať podmienky, požiadavky a pripomienky vlastníkov a správcov vodných stavieb, s ktorými dôjde ku stretu, súbehu a kríženiu. Odvedenie vôd z povrchového odtoku spevnených plôch bude realizované cez uličné vpusty, ktoré budú odvádzané do retenčnej nádrže a po daždi budú odvádzané do existujúcej dažďovej kanalizácie. Predmetný objekt dažďovej kanalizácie bude súčasťou rozhodnutia o stavebnom zámere hlavnej stavby, pretože podľa § 48 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon), ak stavebný zámer obsahuje súbor stavieb, pre ktoré je príslušných viac stavebných úradov, správnym orgánom príslušným na konanie o stavebnom zámere je ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o stavebnom zámere hlavnej stavby. Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu. Odvodnenie navrhovaných spevnených

plôch musí byť riešené tak, aby bolo zabezpečené bezpečné odvedenie vôd z povrchového odtoku a nemohlo prísť ku škodám spôsobených týmito vodami. Výšková niveleta spevnených plôch musí byť upravená tak, aby vodami z povrchového odtoku neprichádzalo k ohrozeniu pozemkov umiestnených pozdĺž predmetného parkoviska a spevnených plôch. Vybudovanie miestnej komunikácie podlieha súhlasu orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 27 ods. 1 písm. b) vodného zákona, o ktorý je potrebné požiadať pred vydaním stavebného povolenia na predmetnú stavbu. Vodovod bude napojený na vodovod vedený do areálu. Predmetný vodovod bude súčasťou rozhodnutia o stavebnom zámere hlavnej stavby, pretože podľa § 48 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon), ak stavebný zámer obsahuje súbor stavieb, pre ktoré je príslušných viac stavebných úradov, správnym orgánom príslušným na konanie o stavebnom zámere je ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o stavebnom zámere hlavnej stavby. Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu. Splašková kanalizácia v celkovej dĺžke 707,3 m a bude napojená na existujúcu splaškovú kanalizáciu. Predmetná splašková kanalizácia bude súčasťou rozhodnutia o stavebnom zámere hlavnej stavby, pretože podľa § 48 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon), ak stavebný zámer obsahuje súbor stavieb, pre ktoré je príslušných viac stavebných úradov, správnym orgánom príslušným na konanie o stavebnom zámere je ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o stavebnom zámere hlavnej stavby. Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu. Všetky jestvujúce aj novo budované zariadenia vodovodu a kanalizácie (poklopy, šachty, uzávery a pod.), ktoré budú dotknuté predmetnou stavbou musia byť po dohode s prevádzkovateľom týchto sietí upravené do nivelety nového terénu. V prípade, že príde k ich poškodeniu je potrebné ich vrátiť do pôvodného prevádzky schopného stavu podľa požiadaviek správcu sietí. K napojeniu na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a tiež k schopnosti pokryť požadovanú potrebu vody je potrebné doložiť súhlasné stanovisko správcov týchto sietí. Na zariadeniach verejného vodovodu a kanalizácie nemožno nič upravovať alebo meniť bez súhlasu vlastníka týchto sietí, prípadne prevádzkovateľa. V rámci stavby bude realizovaná aj VN, prípojka NN, verejné osvetlenie, Ak pri realizácii týchto sietí príde k súbehu a križovaniu s jestvujúcimi rozvodmi verejného vodovodu a kanalizácie je potrebné spolupracovať so správcami týchto sietí a rešpektovať podmienky uvedené v ich vyjadrení. Pri poškodení týchto jestvujúcich sietí (vodovodu, kanalizácie) stavebník, prípadne zhotoviteľ stavby zodpovedá za škodu, ktorú svojou činnosťou spôsobil. V prípade, že pri realizácii a užívaní stavby príde k zaobchádzaniu so znečisťujúcimi látkami je potrebné sa riadiť ustanoveniami § 39 vodného zákona a urobiť potrebné opatrenia, aby znečisťujúce látky nevnikli do povrchových alebo do podzemných vôd alebo neohrozili ich kvalitu. Búracie a stavebné práce musia byť realizované v súlade s vodným zákonom. Pri búracích a stavebných prácach nesmie dôjsť k úniku znečisťujúcich látok do podzemných alebo do povrchových vôd alebo k zhoršeniu kvality vôd, preto je potrebné rešpektovať ustanovenia § 39 vodného zákona a urobiť potrebné opatrenia, aby znečisťujúce látky nevnikli do povrchových alebo do podzemných vôd alebo neohrozili ich kvalitu.

5. Dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu Senica – odbor starostlivosti o ŽP – štátna správa v odpadovom hospodárstve, č. OU-SE-OSZP-2026/004582-003 zo dňa 13.01.2026: Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona o odpadoch. Pôvodca stavebných odpadov je okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona o odpadoch povinný dodržať aj ustanovenia § 77 zákona o odpadoch teda ustanovenia o nakladaní so stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácií a ustanovení vykonávacieho predpisu - vyhlášky MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií (ďalej „vyhláška“) tak, aby bolo zaistené maximálne opätovné využitie a recyklácia odpadov. Pôvodca odpadov vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach je povinný najmä: zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu a odpadu z demolácie vrátane spätného zasypávania ako náhrady za iné materiály najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 zákona o odpadoch časti VI druhom bode pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy, vykonávať selektívnu demoláciu postupmi ustanovenými vykonávacím predpisom pre nakladanie s odstránenými stavebnými materiálmi určenými na opätovné použitie, vedľajšími produktami a demolačnými odpadmi tak, aby bolo zaistené ich maximálne opätovné využitie a recyklácia, stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú, zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom (rozsah určený v §2 vyhlášky). Stavebné odpady vznikajúce pri výstavbe, údržbe, rekonštrukcii alebo demolácii komunikácií prednostne materiálovo zhodnotiť pri výstavbe, rekonštrukcii alebo údržbe komunikácií. Držiteľ odpadu je povinný správne zaradiť všetky vzniknuté odpady podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a zabezpečiť plnenie povinností podľa zákona o odpadoch a vykonávacích predpisov v odpadovom hospodárstve. Spracovanie odpadu je povinný zabezpečiť v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva a odpady odovzdať len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch. Pri realizácii stavby je potrebné taktiež zabezpečiť zhromažďovanie odpadov v množstve a

spôsobom, tak aby nedochádzalo k ich nadmernému zhromažďovaniu a znečisťovaniu prostredia. V prípade vzniku nebezpečných odpadov tieto zhromažďovať oddelene podľa ich druhov, označovať určeným spôsobom a nakladať s nimi podľa zákona o odpadoch a osobitných predpisov. Zákon o odpadoch sa nevzťahuje na nekontaminovanú zeminu a iný prirodzený materiál vykopaný počas stavebných prác, ak je isté, že sa materiál použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný. S nekontaminovanou zeminou vykopanou počas stavebných prác, ktorá sa nepoužije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bola vykopaná, sa musí nakladať podľa zákona o odpadoch. Pri splnení požiadaviek a deklarovanej dokumentácii podľa § 5 ods. 3 vyhlášky je možné nekontaminovanú zeminu podľa § 2 ods. 4 zákona o odpadoch považovať za vedľajší produkt. V projektovej dokumentácii sa uvádza predpoklad vzniku aj odpadu číslo 17 03 02 - Bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01 kategórie ostatný. Pri splnení požiadaviek a deklarovanej dokumentácii podľa § 6 ods. 3 a 4 vyhlášky je možné odstránenú asfaltovú zmes podľa § 2 ods. 4 zákona o odpadoch považovať za vedľajší produkt. Dokumentáciu o vedľajšom produkte je potrebné uchovať minimálne do doby kolaudačného povolenia. V prípade využitia vybraných vhodných druhov odpadov na spätné zasypávanie sa vyžaduje súhlas podľa § 97 ods. 1 písm. s) zákona o odpadoch. Počas realizácie a prevádzkou stavby budú vznikať aj komunálne odpady. Nakladať s komunálnym odpadom je potrebné v súlade so šiestou časťou zákona o odpadoch a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Senica. Držiteľ odpadov bude viesť evidenciu o vzniku a nakladaní s odpadmi a ustanovené údaje z nej ohlási v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 89/2024 Z. z. o evidenčnej a ohlasovacej povinnosti v znení neskorších predpisov. Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva sa podľa § 99 ods. 1 písm. b) zákona o odpadoch vyjadruje k dokumentácii pri kolaudácii stavby. K žiadosti o vyjadrenie ku kolaudácii je potrebné zdokladovať najmä: - správu o vzniku a nakladaní s odpadmi z realizácie stavby, ktorá obsahuje materiálovú bilanciu odpadov z realizácie stavby a zaobchádzanie so vzniknutými odpadmi v súlade s predpismi v odpadovom hospodárstve t.j. druhy odpadov vzniknuté z realizácie stavby, ich množstvá, doklady preukazujúce recykláciu, zhodnotenie alebo zneškodnenie, - k dokumentácii sa predloží najmä kópia rozhodnutia o stavebnom zámere, potvrdenia, vážne listky, iné doklady preukazujúce nakladanie s odpadmi z realizácie stavby, doklad o dodávateľovi/ zhotoviteľovi stavby ...). Okresný úrad Senica, odbor starostlivosti o životné prostredie ako orgán štátnej správy odpadového hospodárstva nemá námietky k predloženému stavebnému zámeru na predmetnú stavbu „HORŇÝ MAJER KUNOV — 1. etapa, Dopravná a technická infraštruktúra” pri dodržaní požiadaviek a povinností ustanovených zákonom o odpadoch a všeobecne záväzných právnych predpisov odpadového hospodárstva.

6. Dodržať podmienky záväzného stanoviska Okresného úradu Senica – odbor starostlivosti o ŽP – štátna správa ochrany prírody a krajiny, č. OU-SE-OSZP-2025/023789-002 zo dňa 30.12.2025: V priestore stavby platí 1. stupeň ochrany v zmysle ustanovenia § 12 (všeobecná ochrana). V prípade výrubu drevín a krov je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany prírody o súhlas na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona. V prípade výrubov v ochrannom pásme vedenia sa postupuje podľa ustanovenia § 47 ods. 7 zákona. Výrub drevín odporúčame realizovať odborne spôsobilou osobou, primeranou mechanizáciou a v období vegetačného kľudu (október-február). V prípade stavebných prác vykonávaných v blízkosti drevín je potrebné zabezpečiť ich ochranu v súlade § 47 ods. 1 a 2 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. Upozorňujeme na § 3 ods. 1 zákona, podľa ktorého každý je povinný chrániť prírodu a krajinu pred ohrožovaním, poškodzovaním a ničením a starať sa podľa svojich možností o jej zložky a prvky na účel ich zachovania a ochrany, zlepšovania stavu životného prostredia a vytvárania a udržiavania územného systému ekologickej stability. Upozorňujeme na § 4 zákona, podľa ktorého je každý, kto vykonáva činnosť, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu, poškodzovaniu a ničeniu. Upozorňujeme zároveň týmto kompetentné orgány verejnej správy rozhodujúce vo veci, že: Podľa ustanovenia § 103 ods. 6 zákona orgán verejnej správy môže schváliť, povoliť alebo odsúhlasiť plán alebo projekt, ktorým môžu byť dotknuté záujmy ochrany krajiny, len na základe záväzného stanoviska, v ktorom orgán ochrany prírody vyjadrí súhlas s návrhom plánu alebo projektu, ak sa vydanie záväzného stanoviska podľa tohto zákona vyžaduje a v prípade projektu, ktorým môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, len na základe vydaného súhlasu alebo povolenej výnimky zo zákazu, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú; ustanovenie § 9 ods. 4 týmto nie je dotknuté. Orgán ochrany prírody je dotknutým orgánom v konaniach podľa osobitných predpisov vo veciach ochrany prírody a krajiny uvedených najmä v § 9 ods. 1 písm. a) až w) zákona.

7. Dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu Senica – odbor starostlivosti o ŽP – štátna správa ochrany ovzdušia, č. OU-SE-OSZP-2025/023833-002 zo dňa 19.12.2025. Investor stavby je pri realizácii stavby povinný: - Dodržiavať všeobecné technické požiadavky a všeobecné podmienky prevádzkovania stacionárnych zdrojov emitujúcich tuhé znečisťujúce látky ustanovené v prílohe č. 3 vyhlášky MŽP SR č. 24/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.

8. Dodržať podmienky záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Senici, č. RÚVZSE/OHŽPaZ/85/199/2026 zo dňa 27.01.2026: RÚVZ Senica si súčasne týmto záväzným stanoviskom nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa Stavebného zákona. Súčasne sa žiadateľ upozorňuje na povinnosť: - Rešpektovať územný plán mesta, zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sídla vo väzbe na okolité územia. - Dodržiavať Vyhlášku 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. - Predložiť ku kolaudácii stavby protokol o kvalite pitnej vody v súlade s platnými predpismi vyhlášky 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.

9. Dodržať podmienky záväzného stanoviska Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Senici, č. ORHZ-SE1-2026/000008-002 zo dňa 12.01.2026: Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre nasledujúce stupne dokumentácie podľa Stavebného zákona. Okresné riaditeľstvo v intenciách ustanovenia § 24 ods. 4 Stavebného zákona si uplatňuje oprávnenie v podobe posúdenia riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby v projekte stavby a vydania doložky súladu k predloženému riešeniu protipožiarnej bezpečnosti predmetnej stavby.

10. Mesto Senica – oddelenie životného prostredia požaduje, aby bolo informované o spôsobe nakladania s odpadom firmou zazmluvnenou so zhotoviteľom.

11. Dodržať podmienky záväzného vyjadrenia Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 04.03.2026 pod značkou CD 7231/2026.

12. Dodržať podmienky záväzného vyjadrenia Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 04.03.2026 pod značkou CD 7227/2026.

13. Dodržať podmienky záväzného vyjadrenia Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. zo dňa 23.02.2026 pod číslom 002865/2026 300335624.

14. Termín začatia výkopových prác oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu Trnava.

15. Vydanie overovacej doložky projektu stavby „HORNÝ MAJER KUNOV – 1. etapa: Dopravná a technická infraštruktúra“ je podmienené vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere a overovacej doložky projektu stavby „SA_Senica_Kunov, Horný majer, I. etapa, preložka VNK, VNV (SO 10 – rozvod VN)“.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené žiadne námietky účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 5950,- € bol zaplatený.

Odôvodnenie

Stavebník Horný majer, s.r.o., so sídlom Kunov 24, Senica, podal dňa 12.08.2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „HORNÝ MAJER KUNOV – 1. etapa: Dopravná a technická infraštruktúra, +

odstránenie zostatkových častí budov: Váha, Sušiareň, Kravín, Kurín, 2x Ošipáreň“ na pozemkoch parcela č. 743/1, 743/2, 743/3, 743/5, 743/13, 743/16, 743/19, 734, 741/1,2,3, 740, 742, 738, 739 v katastrálnom území Kunov.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 60 stavebného zákona a zistil, že nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Umiestnenie predmetnej stavby je v súlade so schváleným Územným plánom mesta Senica, vrátane jeho zmien a doplnkov.

V priebehu konania pri miestnom zisťovaní a ústnom pojednávaní stavebný úrad zistil, že stavebník odstránil stavebné konštrukcie – obvodové steny budov: Ošipáreň (parcela č. 738), Ošipáreň (parcela č. 739), Sušiareň (parcela č. 741/1, 2 a 3), Kravín (740), Kurín (742). Tieto búracie práce nemal stavebník povolené a ani ohlásené na stavebnom úrade. Mesto Senica podá podnet na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu v Trnave na vykonanie štátneho stavebného dohľadu na predmetných stavbách.

V rámci konania o stavebnom zámere stavebník predložil dokumentáciu k stavebnému zámeru spolu so správou o prerokovaní stavebného zámeru, ďalej vyjadrenia dotknutých orgánov, pričom ich podmienky boli zapracované do výrokovej časti tohto rozhodnutia – záväzné stanovisko Mesta Senica podľa zákona 25/2025, záväzné stanovisko Mesta Senica podľa zákona 200/2022, záväzné stanovisko Mesta Senica ako špeciálneho stavebného úradu, záväzné stanovisko Mesta Senica ako cestného správneho orgánu, záväzné stanovisko OÚ Senica – odbor starostlivosti o ŽP – štátna vodná správa, štátna správa ochrany ovzdušia, štátna správa odpadového hospodárstva, štátna správa ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko OÚ Senica – pozemkový a lesný odbor, záväzné stanovisko RÚVZ Senica, záväzné stanovisko ORHaZZ Senica, záväzné vyjadrenie BVS, a.s., záväzné vyjadrenie ZSD, a.s.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere.

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

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

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované do vlastných rúk podľa § 24 a nasl. Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona.

Poučenie

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

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad Mesto Senica, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 3 zákona 25/2025 (stavebný zákon). Rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta a webovom sídle Mesta Senica a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli.

Vyvesené dňa Zvesené dňa.....

.....
Pečiatka, podpis

Rozhodnutie sa doručí:

– účastníkom konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:

1. ZSD, a.s., Bratislava
2. BVS, a.s., Bratislava
3. SPP-distribúcia, a.s., Bratislava
4. Slovak telekom, a.s., Bratislava
5. RÚVZ Senica
6. OR-HZZ Senica
7. OÚ Senica – odbor starostlivosti o ŽP

8. OÚ Senica – pozemkový a lesný odbor
9. Krajský pamiatkový úrad Trnava
10. Mesto Senica – odd. výstavby a dopravy
11. Mesto Senica – odd. ŽP

Ing. Mgr. Martin Džačovský
primátor mesta

Doručuje sa

Horný majer s.r.o., Kunov 24, 90501 Senica