



MESTO PIEŠŤANY

Námestie SNP č. 3, 921 45 Piešťany

č. k. : 2409/3/2025/OVaD-MM
Vybavuje : Macejka
Tel. č. : 0948/412 245

Piešťany 6.2.2026

Vec: **„Obytný súbor MARINA Piešťany“ – návrh na vydanie územného rozhodnutia - informácia**

Mesto Piešťany prijalo dňa 31.3.2025 návrh na vydanie územného rozhodnutia

na stavbu: **„Obytný súbor MARINA Piešťany“** v členení na stavebné objekty:

- SO.01.1 OBJEKT "A" + SO.01.4.A PODZEMNÁ GARÁŽ
- SO.01.2 OBJEKT "B" + SO.01.4.B PODZEMNÁ GARÁŽ
- SO.01.3 OBJEKT "C" + SO.01.4.C PODZEMNÁ GARÁŽ
- SO.05 SPEVNENÉ PLOCHY
- SO.06 PLYNÁRENSKÉ ZARIADENIA A AREÁLOVÝ NTL PLYNOVOD
 - o SO.06.1 PREKLÁDKA STL DISTRIBUČNÉHO PLYNOVODU
 - o SO.06.2 STL PRIPOJOVACÍ PLYNOVOD
- SO.07 PREKLÁDKA TELEKOMUNIKAČNÉHO VEDENIA
 - o SO.07.1 TELEKOMUNIKAČNÁ PRÍPOJKA
 - o SO.07.2 OCHRANA VEDENIA TELEKOM. VEDENIA
- SO.08 DISTRIBUČNÉ ROZVODY NN
- SO.09 PRÍPOJKA NN PRE OBJEKTY A, B, C
- SO.10 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
- SO.11 VODOVOD
 - o SO.11.1 POŽIARNA NÁDRŽ + POŽIARNY AREÁLOVÝ ROZVOD VODY
 - o SO.11.2 VODOVODNÁ PRÍPOJKA + VODOMERNÁ ŠACHTA
- SO.12 PRÍPOJKA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
 - o SO.12.1 SKRÁTENIE VEREJNEJ KANALIZÁCIE
- SO.13 AREÁLOVÝ ROZVOD NN A AREÁLOVÉ OSVETLENIE
- SO.14 TERÉNNE ÚPRAVY A OPORNÉ STENY
- SO.15 PRVKY DROBNEJ ARCHITEKTÚRY
- SO.16 PREKLÁDKA VEREJNÉHO OSVETLENIA
 - o SO.16.1 OCHRANA KÁBLOVÉHO VEDENIA VO
- SO.17 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO
- SO.18 ÚPRAVA EXISTUJÚCEJ PRÍPOJKY NN PRE GARÁŽE
- SO.19 PRÍPRAVA PRE EV NABÍJAČKY
- SO.20 OCHRANA VN KÁBLOVÉHO VEDENIA

a prevádzkové súbory:

- Výťahy.

<u>navrhovateľa:</u>	MARINA Piešťany s.r.o., Strážska , s. r. o. , so sídlom Vrbovská cesta 102/2617, 921 01 Piešťany (IČO: 36226050)
<u>miesto stavby:</u>	na pozemkoch parc. č. 10227/4, 10227/5, k. ú. Piešťany, na Rekreačnej ulici v Piešťanoch
<u>druh stavby:</u>	novostavba
<u>účel:</u>	pozemná stavba - bytová budova – 3 bytové domy, podzemná garáž.

Mesto Piešťany, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) v nadväznosti na ust. § 84 ods. 6 zákona č. 25/2025 v súčinnosti s ustanovením § 35 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov zverejňuje na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu (bez príloh) spolu s údajom o sprístupnení rozhodnutia vydanom podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Návrh bol posudzovaný v zisťovacom konaní v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie. Okresný úrad v Piešťanoch – odbor starostlivosti o životné prostredie sa vyjadril nasledujúcim rozhodnutím č. spisu: OU-PN-OSZP-2025/009616-019 zo dňa 2.12.2025. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 5.1.2026.

Dokument je prístupný na stránke: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/obytny-subor-marina-piestany>

Podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania:

Okresný úrad Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie

Štátna vodná správa:

1. Dodržiavať ochranné pásma inžinierskych sietí v riešenom území (vodovod, kanalizácia).
2. Riešiť spôsob odvádzania vôd z povrchového odtoku zo spevnených plôch a parkovacích plôch v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“), nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd a platnými STN.
3. Vody z povrchového odtoku z vonkajších spevnených plôch a parkovísk musia byť pred zaústením do podzemných alebo povrchových vôd prečistené v odlučovači ropných látok
4. Dodržať všeobecné ustanovenia vodného zákona.
5. Dbieť o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku znečisťujúcich látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
6. Dodržať ustanovenia § 39 vodného zákona, ktorý stanovuje všeobecné podmienky zaobchádzania so znečisťujúcimi látkami a následne vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.
7. Realizáciou prác nenarušiť existujúce odtokové pomery v území.

Štátna správa ochrany prírody a krajiny:

Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny je potrebné, aby v navrhovanej činnosti boli dodržané všetky opatrenia na zmiernenie vplyvov na životné prostredie. V zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.

Štátna správa ochrany ovzdušia:

1. V lokalitách určených pre obytnú funkciu nepripustiť také druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.
2. Pri výstavbe nových bytových jednotiek zdrojom znečisťovania ovzdušia budú 3 kusy plynových stacionárnych kondenzačných kotlov s menovitým tepelným príkonom všetkých kotlov cca 0,330 MW, čo predstavuje stredný zdroj znečisťovania ovzdušia. Na jeho povolenie bude potrebný súhlas Okresného úradu Piešťany, odbor starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 26 ods. 1 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dopravný úrad

- výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách / komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, antény, technológie a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy /vrátane najvyššieho bodu stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.)/, je určené:
 - a) OP vzletového a približovacieho priestoru letiska v rozmedzí nadmorských výšok – 224,9 – 227,7 m n. m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 65,4 – 68,2 m od úrovne $\pm 0,0$, pričom obmedzujúca výška na pozemku stúpa v sklone 1:70 /1,43%/ v smere od letiska,
 - b) OP kužeľovej plochy letiska v rozmedzí nadmorských výšok – 226,6 – 234,8 m n. m. Bpv, t. j. v rozmedzí výšok 67,1 – 75,3 m od úrovne $\pm 0,0$, pričom obmedzujúca výška stúpa na pozemku v sklone 1:25 /4%/ v smere od letiska. Keďže sa jednotlivé OP prelínajú, záväznou nadmorskou výškou je výška stanovená OP s nižšou hodnotou.
- zákaz realizovať nové vzdušné vedenia, prípojky a prekládky vedenia VN a VVN, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky; ich realizácia podlieha súhlasu Dopravného úradu (OP s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN letiska);
- v západnej polovici pozemku musia byť na povrchovú úpravu objektov, prípadne na povrchovú úpravu iných objektov a zariadení použité materiály a farby s nereflexnou úpravou, resp. použitá taká úprava, ktorá svojím charakterom nemôže odpútať pozornosť posádky lietadiel, prípadne ju oslepiť; svetelný lúč svetidiel použitých na osvetlenie objektov, areálu / staveniska, spevnených plôch a pod. musí byť nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy tak, aby nemohlo dôjsť k oslepovaniu a klamaniu posádok lietadiel. V tomto priestore je taktiež zakázané použitie silných svetelných zdrojov a zariadení na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (laser) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky (OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám).

Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriediel

1. Rešpektovať skutočnosť, že v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov je zakázané vykonávať činnosti podľa prílohy č. 5 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z. ako aj všetky činnosti, ktoré by mohli ovplyvniť fyzikálne, chemické, mikrobiologické a biologické vlastnosti prírodnej liečivej vody, jej využiteľné množstvo, zdravotnú bezchybnosť alebo výdatnosť

prírodných liečivých zdrojov v zmysle § 28 zákona č. 538/2005 Z. z.; v tejto súvislosti je potrebné navrhovať a použiť len také technické postupy, riešenia, materiály a výrobky, aby sa zabezpečila ochrana životného prostredia s dôrazom na úsek ochrany podzemných vôd, so zohľadnením hydrogeologických pomerov a horninového prostredia; tiež je potrebné rešpektovať závery hydrogeologického posúdenia.

2. V prípade, že by si činnosť vyžiadala realizáciu geologických prác a ďalších prác alebo činností podľa § 40 ods. 2 zákona č. 538/2005 Z. z. resp. podľa časti B. prílohy č. 4 vyhlášky MZ SR č. 255/2008 Z. z., bude potrebné vyžiadať si stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR, s priložením príslušnej dokumentácie; v prípade geologických prác je príslušnou dokumentáciou projekt geologických prác vypracovaný oprávnenou osobou podľa zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.

Mesto Piešťany, Námestie SNP č. 3, 921 45 Piešťany

- Požadujeme upraviť výkresové prílohy a údaje v technických správach v súlade so štúdiou. V časti 1.5 dopravné riešenie je poloha popisovaná ako 60 m od severného okraja pozemku investora. V časti 2.4 Hluk a vibrácie je poloha cesty popisovaná ako 70 m od najbližšieho navrhovaného objektu. Os cesty je podľa štúdie len 50 m od okraja parcely a 55 m od okraja objektu.

Mgr. Pavol Takáč, Majerníkova 3007/10, 841 05 Bratislava

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopracovať geologický prieskum na posúdenie hodnôt chlórovaných uhľovodíkov v podzemných vodách.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Trnavskom samosprávnom kraji, okrese Piešťany, meste Piešťany, v katastrálnom území Piešťany, v južnej časti mesta v blízkosti lodenice.

Parcely riešeného územia:

č. parcely, plocha, vlastník – 10227/4, 3 500 m², MARINA Piešťany s. r. o. č. parcely, plocha, vlastník – 10227/5, 4 000 m², MARINA Piešťany s. r. o.

Parcely riešeného územia sú charakterizované v KN reg. reg. „C“ ako Ovocný sad umiestnené mimo zastavaného územia obce.

Dotknuté parcely: - č. parcely: 10227/297, 10233/5, 10233/14, 10227/296, 10172/2

Dotknuté parcely sú charakterizované v KN reg. „C“ ako Ostatná plocha a Zastavaná plocha a nádvorie umiestnené mimo zastavaného územia obce. Parcela č. 10172/2 charakterizovaná ako Zastavaná plocha a nádvorie je umiestnená v zastavanom území obce.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Predmetom navrhovanej činnosti je realizácia obytného súboru Marina, ktorý pozostáva z troch bytových domov A, B a C. Bytové domy budú mať spoločnú podzemnú jednopodlažnú garáž. Výstavba je plánovaná na nevyužívaných pozemkoch v južnej časti mesta Piešťany v blízkosti lodenice. Zámerom návrhu je funkčné a priestorové využitie navrhovaných pozemkov za účelom výstavby bytových domov spolu s vytvorením zázemia pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov pre obyvateľov

Bytové domy sú navrhnuté v súlade s platným územným plánom Mesta Piešťany. Podľa platného Územného plánu mesta Piešťany sú tieto pozemky určené ako plochy všeobecného bývania. Z hľadiska účelu sú všetky tri objekty navrhnuté ako bytové budovy.

Kópia návrhu o vydanie územného rozhodnutia musí byť zverejnená počas trvania konania až do jeho právoplatného ukončenia.

Mgr. Peter J a n ě o v ě ě, PhD.
primátor mesta Piešťany

Príloha :
- kópia návrhu na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 31.3.2025

Potvrdenie o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia.....

Dátum zvesenia.....

Podpis a pečiatka