



- 
- Podľa rozdeľovníka
- 
- 

**Váš list číslo/zo dňa**

**Naše číslo**  
302/1914/2026/MF

**Vybavuje/linka**  
Mgr. Margita Fleischerová

**Rovinka**  
24. 03. 2026

Vec

Rozhodnutie

Počet príloh: 1

28-302 Domy architektov Stellplatz.pdf

Ing. Tomáš Káčer  
starosta

Informatívna poznámka - tento dokument bol podpísaný elektronicky

Rozdeľovník k 302/1914/2026/MF

domy od architektov, s. r. o., IČO: 53821891, Estónska 2, 821 06 Bratislava - mestská časť Vrakuňa  
FERONA Slovakia, a.s., IČO: 36401137, Bytčická 12, 01145 Žilina  
Obec Rovinka, IČO: 00305057, Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka



# **OBEC ROVINKA**

**Hlavná 350, 900 41 Rovinka**

č. OR SÚ 28/302/1914/2025/FLM

Rovinka 20.03.2026

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTIE

Obec Rovinka, v zastúpení starostom, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), v nadväznosti na § 84 ods. 4 písm. a) Stavebného zákona a v súlade s §§ 3, 32, 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §§ 39, 39a, ods. 4, §§ 60-66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) v spojenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním, v spojení § 4 a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

#### **stavebné povolenie**

*na stavbu:* „**STELLPLATZ**“ s prislúchajúcou technickou vybavenosťou

Objektová skladba stavby:

**SO 01 STELLPLATZ - Rovinka**

Stavebníkovi: **United Industries, a.s., IČO: 35 686 031**

sídlo Šafárikovo nám. č. 77/4, Bratislava

v zastúpení Domy od architektov, a.s.,

Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava

miesto stavby: **Železničná ulica**, pozemky parcelné čísla **20143/222, 20143/9, 20143/10 a 20143/43**, katastrálne územie Rovinka s prislúchajúcou technickou vybavenosťou a s dopravným prístupom cez pozemky parcelné čísla 20103/3 a 20322/9 (Železničná ulica), katastrálne územie Rovinka

*druh stavby:* pozemná, nebytová budova- novostavba.

#### **Podmienky pre umiestnenie stavby:**

##### Urbanistické a architektonické

Riešené pozemky zástavbou, parcelné čísla 20143/222, 20143/9, 20143/10 a 20143/43, katastrálne územie Rovinka sa nachádzajú v intraviláne obce Rovinka, vo funkčnej ploche F9c-B-1: agroturistika - návrh. Pozemok je prístupný z komunikácie Železničná.

Predmetom riešenia projektu je vybudovanie parkoviska pre autokaravany - stellplatz v technickej úrovni podľa požiadaviek investora. Navrhovaný stellplatz sa nachádza v obci Rovinka, okres Bratislava, na pozemkoch: parcela č. 20143/222, 20143/9, 20143/10, 20143/43; k.ú. Rovinka.

Stellplatz je osobitným druhom parkovacieho státi v podobe spevnenej plochy pre autokaravany, ktoré bude slúžiť na krátkodobé parkovanie s maximálnou dobou státi do 72 hodín. Parkovisko pre autokaravany musí byť povinne vybavené výlevkou šedej vody, výlevkou pre chemické WC a odpadových vôd, ako aj prívodom pitnej vody s kapacitou zodpovedajúcou počtu parkovacích miest a iné.

Predložený investičný zámer rieši vybudovanie parkoviska pre obytné automobily a obytné prívesy (ďalej len „autokaravany“) - STELLPLATZ s prístupovou komunikáciou, spevnenou plochou a inžinierskymi sieťami.

Predmetom dopravného riešenia je vybudovanie dopravnej infraštruktúry pre navrhovaný Stellplatz vrátane dopravného napojenia na ul. Železničná.

Parkovisko je riešené ako uzavretý oplotený areál. Kapacita areálu je 42 parkovacích stojísk pre karavány. Stellplatz je vybavený zdravotníkou - rozvodmi vodovodu a kanalizácie, elektroinštaláciou -rozvody elektriny. Stellplatz je navrhnutý tak, aby každý návštevník pri odparkovaní do boxu si mohol svoje obytné vozidlo pripojiť na zdroj vody, elektriny a napojiť sa na kanalizáciu šedej vody.

Ďalším vybavením parkoviska je servisné miesto, na ktorom si návštevníci na svojich autokaravánoch môžu vykonať základný servis ohľadom bežnej hygienickej údržby, ako je vyprázdnenie chemického WC, vypustenie odpadovej šedej vody, načerpanie novej pitnej vody.

#### Základné údaje stavby:

Celková výmera stavebného pozemku:	13 115 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha spevnenej plochy:	3 755 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha stavby:	118 m <sup>2</sup>
Plocha zelene :	9 242 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích miest pre auto karavány:	42 parkovacích miest
Počet parkovacích miest pre osobné automobily:	6 parkovacích miest
koeficient zastavanosti	0,089
koeficient zelene	0,702

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UP Obce Rovinka, r. 2001, v znení zmien a doplnkov č. 1/2009, 1/2012, 1/2014 a 12/2018, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územie:

Indexy dosahované návrhom	indexy v zmysle UP Obce Rovinka	
- IZP = 0,089 .....	0,10 max.	- vyhovuje
- KZ = 0,702.....	0,70 min.	- vyhovuje.

#### Polohové a výškové umiestnenie stavieb:

Stavba je umiestnená podľa situačného plánu M 1:500 a projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava v termíne 06/2024, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

#### **Podmienky pre realizáciu stavby:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava v termíne 06/2024, spracovanej podľa § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, overenej stavebným úradom v spojenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

2. Za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2, písm. b) a c) stavebného zákona účinný do 31.03.2025 a za realizovateľnosť projektu stavby zodpovedá projektant, v súlade s § 46 stavebného zákona účinný do 31.03.2025.
3. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad. Bez osobitného povolenia tunajšieho úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
4. V zmysle § 75a ods. 1 stavebného zákona účinný do 31.03.2025 stavebný úrad (pri jednoduchých, drobných a dočasných stavbách, zmenách týchto stavieb a pri terénnych úpravách menšieho rozsahu) upúšťa od vytýčenia oprávnenými osobami podľa § 45 ods. 4 stavebného zákona účinný do 31.03.2025. **Za súlad priestorovej polohy stavby s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní zodpovedá stavebník**, v zmysle § 75 ods. 2 stavebného zákona účinný do 31.03.2025.
5. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby žiadna časť konštrukcie novostavby nad zemou, na zemi resp. pod zemou, nezasahovala na susedné pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve stavebníka alebo ku ktorým nemá iné právo podľa §139 ods.1 stavebného zákona účinný do 31.03.2025, ktoré ho oprávňuje zriadiť na nich požadovanú stavbu.
6. Pri uskutočňovaní stavby 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.
7. Pre uskutočnenie stavby sa určuje lehota **24 mesiacov** od začatia stavby. Termín začatia stavebných prác oznámi stavebník listom stavebnému úradu najneskôr 30 dní od jej začatia (podľa § 66 ods. 3 písm. h stavebného zákona účinný do 31.03.2025). V prípade, že stavebník v uvedenom termíne neukončí stavbu, musí najneskôr 30 dní pred jeho uplynutím požiadať osobitnou žiadosťou, s uvedením dôvodov, o predĺženie lehoty výstavby.
8. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko stavbu označiť štítkom "Stavba povolená" s týmito údajmi:
  - a) označenie stavby,
  - b) označenie stavebníka,
  - c) kto stavbu realizuje,
  - d) kto a kedy stavbu povolil,
  - e) termín začatia a ukončenia stavby,
  - f) meno zodpovedného stavbyvedúceho, resp. meno stavebného dozora
  - g) telefonický kontakt na zodpovednú osobu (stavbyvedúceho)a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby.
9. Stavba sa povoľuje **ako trvalá**.
10. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Stavebník je povinný 15 dní po ukončení výberového konania na zhotoviteľa predložiť tunajšiemu úradu jeho oprávnenie na uskutočňovanie stavby a nacionálne.
10. Stavebník je povinný splniť ustanovenia Nariadenia vlády SR č. 396/2006 zo dňa 24.5.2006 o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
11. Stavenisko musí byť ohradené počas celej doby trvania výstavby dočasným alebo trvalým oplotením a musí spĺňať podmienky podľa § 43i ods. 3 stavebného zákona účinný do 31.03.2025.
12. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby také opatrenia, aby sa v maximálnej miere minimalizoval negatívny vplyv stavby na okolie a životné prostredie:
  - hlavne pri preprave stavebných materiálov a zemín zamedziť prašnosti pravidelným čistením a kropením prístupových ciest

- počas realizácie stavby zabezpečiť opatrenia, aby hluk a prach zo stavebnej činnosti neobťažoval obyvateľov a vlastníkov okolitých objektov, aby bol dodržaný nočný klud a klud počas dní pracovného pokoja
13. Technologickou disciplínou stavebník zabezpečí zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie (zníženie hlučnosti, prašnosti) v zmysle zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
  14. Stavebnú činnosť, ktorá svojimi účinkami obťažuje okolie a je zdrojom hluku, otrasov a prachu, možno vykonávať len v pracovných dňoch v pondelok až piatok od 7:00 do 18:00 hod., v noci a v dňoch pracovného pokoja neporušovať ústavné právo na primeraný odpočinok a priaznivé životné prostredie v zmysle zákona č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.
  15. Stavebník je povinný mať na stavbe overený projekt stavby a v súlade s § 46d ods. 1 stavebného zákona účinný do 31.03.2025 je povinný viesť stavebný denník, ktorý je súčasťou dokumentácie uloženej na stavenisku. Po celú dobu výstavby je stavebník povinný zabezpečiť podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
  16. V zmysle § 100 písm. a/ stavebného zákona účinný do 31.03.2025 stavebník, oprávnená fyzická osoba či právnická osoba uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby, sú povinní umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaných znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazerať do jej dokumentácie a uzatvárať predpoklady pre výkon štátneho stavebného dohľadu.
  17. Stavebník je povinný umiestniť kontajnery na odpad zo stavby prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku, len na čas nakladania odpadu; za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby pri manipulácii boli dodržané zákony NR SR č. 315/1996 Z.z. o premávke na pozemných komunikáciách a zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), obidva v platnom znení.
  18. Stavebník je povinný počas realizácie stavby dodržať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, v platnom znení.
  19. Ak sa podľa osobitných predpisov vyžaduje na vykonávanie určitých stavebných prác odborná kvalifikácia a zdravotná spôsobilosť, môže ich vykonávať iba fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť. Ak sa na stavebné práce vzťahujú bezpečnostné alebo hygienické predpisy, technické normy, všeobecne zaužívané pracovné postupy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob použitia, stavebné práce sa musia vykonať v súlade s nimi.
  20. Do stavby je možné zabudovať len vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona č. 133/2013 Z.z. a stavebné výrobky, ktoré musia spĺňať požiarotechnické charakteristiky podľa spracovanej projektovej dokumentácie v časti požiaro ochrana. Pri výstavbe musia byť použité vhodné stavebné výrobky ktoré budú spĺňať harmonizované podmienky podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 305/2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a podmienky zákona číslo 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ku kolaudácii stavebník doloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov a materiálov.
  21. Počas stavebných prác stavebník musí dodržiavať platné bezpečnostné predpisy a poriadok v okolí objektu, nesmie spôsobiť škody na susedných nehnuteľnostiach, nesmie obmedzovať vlastníkov susedných nehnuteľností pri vstupe na ich pozemok ani v užívaní ich vlastníctva, príahle komunikácie budú udržiavať v čistote, stavebný materiál budú skladovať len na vlastnom pozemku.
  22. Za dobrý technický stav, bezpečnosť, údržbu a čistenie vjazdu a výjazdu na ulicu zodpovedá stavebník, pričom všetky potrebné práce si zabezpečuje na vlastné náklady.
  23. Počas stavebných prác musí stavebník zabezpečiť opatrenia v zmysle Vyhlášky MPSVaR SR 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. Počas realizácie stavby musí byť postarané o bezpečnosť pracovníkov v zmysle platných predpisov. Nebezpečné miesta na stavenisku označiť.

24. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, v prípade poškodenia je povinný uviesť ich do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníčkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody. Prípadná náhrada vzniknutých škôd sa uplatňuje v občiansko-právnom konaní.
25. Stavebník je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie obce Rovinka č. 9/2015 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Rovinka.
26. Odvod dažďových vôd riešiť výlučne na vlastnom pozemku. Stavebník zabezpečí také opatrenia, aby dažďová voda zo spevnených plôch nestekala na verejné priestranstvo ani na susedné nehnuteľnosti, a to počas realizácie stavby aj po ukončení výstavby.
27. Parkovanie je povinný stavebník zabezpečiť na vlastnom pozemku.
28. V prípade nálezu kultúrne cenných predmetov, detailov stavby alebo chránených častí prírody ako archeologických nálezov, tento nález ihneď ohlásiť stavebnému úradu alebo príslušnému orgánu.
29. V prípade potreby rozkopávky, resp. povolenia na zvláštne užívanie prístupovej komunikácie stavebník požiada o povolenie od príslušného cestného správneho orgánu príslušného, alebo správcu resp. vlastníka komunikácie.
30. Pri stavebných prácach, ktoré vyžadujú zaujatia verejného priestranstva (postavenie kontajnera, lešenia) je potrebné o to požiadať vlastníka, resp. správcu predmetnej nehnuteľnosti, v prípade zabratia ciest je potrebné zabezpečiť povolenie príslušného cestného správneho orgánu na zvláštne užívanie komunikácie.
31. Stavebník je povinný pred začatím stavby požiadať majiteľov podzemných inžinierskych sietí o ich presné vytyčenie a počas výstavby dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných platných predpisov a noriem. Výkopové práce v ochrannom pásme miestnych podzemných TKM vedení, zariadení a trakčných i kanalizačných vedení musí stavebník vykonávať ručne bez používania strojných mechanizmov.

**32. Stavebník je povinný splniť podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov:**

**32.1 Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia č. OU-SC-OSZP-2025/006200-002 zo dňa 22.01.2025:**

1. Stavba sa navrhuje umiestniť v zastavanom území obce a v území, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Realizácia stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.
3. Navrhovanou stavbou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhej ochrany.
4. V prípade nevyhnutného výrubu drevín v súvislosti s realizáciou stavby Vás upozorňujeme, že mimo zastavaného územia obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub stromov s obvodom kmeňa nad 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvisiace krovinaté porasty s výmerou nad 200 m<sup>2</sup> o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona je príslušný rozhodnúť Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny.
5. V prípade nevyhnutného výrubu drevín v súvislosti s realizáciou stavby Vás upozorňujeme, že v zastavanom území obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvisiace krovinaté porasty s výmerou nad 20 m<sup>2</sup>, ak ide o dreviny rastúce na

pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie, na stromy s obvodom kmeňa nad 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislé krovinaté porasty s výmerou nad 100 m<sup>2</sup>, ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie, o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona je príslušný rozhodnúť obec Rovinka, orgán ochrany prírody a krajiny.

6. V prípade stavby v blízkosti drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín. V zelenom páse ukladať potrubia a káble vo vzdialenosti 1,5 m od osi stromov. Výkopové práce v blízkosti stromov a kríkov sa budú uskutočňovať ručne s dôrazom na ochranu ich koreňových systémov. Činnosťou nepoškodiť kmene existujúcich drevín. Narušené trávnaté porasty budú upravené do pôvodného stavu s opätovným zatrávnením.

32.2 Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej ochrany odpadového hospodárstva, vyjadrenie orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia č. OU-SC-OSZP-2025/028239-002 zo dňa 07.10.2025:

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
2. Držiteľ odpadu je povinný uplatniť hierarchiu odpadového hospodárstva ustanovené v § 6 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch
3. Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
4. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch.
5. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaradovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláske MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.
6. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
7. Pôvodca odpadu má pred realizáciou demolačných prác a po realizácii demolačných prác ohlasovaciu povinnosť podľa § 77 ods. 3 písm. e) a f)
8. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.
9. Využívanie odpadov na spätné zasypanie je možné len na základe súhlasu príslušného orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v súlade s § 97 ods. 1/ písm. s/ zákona o odpadoch.
10. Skladovanie výkopovej zeminu tak ako je uvedené v § 3 ods. 19/ zákona o odpadoch je možné len na základe súhlasu príslušného orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v súlade s § 97 ods. 1/ písm. u/ zákona o odpadoch

- v zmysle § 3 ods. 19 zákona o odpadoch skladovanie výkopovej zeminy je dočasné uloženie odpadu – výkopovej zeminy mimo staveniska pred jej využitím na späťe zasypanie v mieste, ktoré nie je zariadením na zhodnocovanie odpadov alebo zariadením na zneškodnenie odpadov a ktoré nie je miestom vzniku výkopovej zeminy.

11. Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.
12. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

32.3 Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, záväzné stanovisko orgánu štátnej vodnej správy ku konaniu č. OU-SC-OSZP-2025/017989-002 zo dňa 26.05.2025:

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy ako príslušný orgán štátnej správy preskúmal predložené podklady. Navrhovaná investícia je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za splnenia nasledovných podmienok:

1. Návrh zástavby v danej lokalite musí byť v súlade s platným Územným plánom obce Rovinka.
2. Ustanovenia 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 ), ust. vyhlášky MŽP SR č.556/2002 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona, spolu súvisiace právne predpisy a technické normy.
3. Vzhľadom k tomu, že sa záujmové územie nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí všestranná ochrana povrchových vôd a podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie vôd a obnovy ich zásob a preto je potrebné dodržať podmienky § 31 vodného zákona a zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Pri umiestňovaní a realizácii stavby žiadame rešpektovať jestvujúce inžinierske siete, vodárenské zdroje, prírodné liečivé zdroje, vodné toky a nádrže a ich ochranné pásma, resp. zohľadnené požiadavky ich vlastníkov a prevádzkovateľov.
5. Do vsakovacieho systému možno nepriamo vypúšťať len vody z povrchového odtoku, pri ktorých sa nepredpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody v zmysle NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V opačnom prípade sa treba riadiť ustanoveniami § 9 NV SR č. 269/2010 – vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Predchádzajúce zisťovanie musí byť v zmysle ust. § 37 vodného zákona zamerané najmä na preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti, zhodnotenie samočistiacich schopností pôdy a preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd.
6. Požadujeme odvedenie vôd z povrchového odtoku parkovacích a spevnených miest na státie realizovať cez ORL (odlučovač ropných látok) v zmysle ust. § 9 Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd, vody z povrchového odtoku rozsiahlejších parkovacích plôch prečistiť v odlučovači ropných látok, s účinnosťou výstupnej koncentrácie NF.T. O, 1 mg/l.

### **Odlučovač ropných látok a vsak sú vodné stavby.**

Investor požiada o vydanie povolenia na vodnú stavbu v zmysle ust. § 26 a o povolenie na osobitné užívanie vôd v zmysle § 21 ods. 1 písm. d) zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) pred vydaním stavebného povolenia na hlavnú stavbu.

- 32.4 Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbornú pomoc podľa § 56 písm. e/ zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie č. OU-SC-OSZP-2025/006226-002 zo dňa 06.02.2025

Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, ako príslušný orgán podľa § 56 písm. e) zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 5 zákona NR SR 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, vydáva nasledovné vyjadrenie:

Po preštudovaní predložených podkladov Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie konštatuje, že predložená navrhovaná činnosť „STELLPLATZ – Rovinka“ nespĺňa kritériá podľa § 18 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, preto nepodlieha zisťovaciemu konaniu v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- 32.5 Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vyjadrenie k PD k stavebnému konaniu č. 016930/2025/SD zo dňa 26.05.2025

Z hľadiska BVS k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímam, nasledovné stanovisko:

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčasti podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

K stavbe: „STELLPLATZ – Rovinka“ v k.ú. Rovinka nemáme námietky nakoľko v uvedenom území (podľa predloženej situácie) sa nenachádzajú ku dnešnému dňu žiadne zariadenia verejného vodovodu ani verejnej kanalizácie v prevádzke BVS a.s.

A. Zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd.

Zásobovanie stavby vodou je navrhnuté areálovým vodovodom, ktorý bude vyvedený z existujúcej vodomernej šachty. Vzhľadom k uvedenému sa k pripojeniu na miestny vodovod nevyjadrujeme.

Vodomer/vodomery vo vodomernej šachte nie sú fakturačné vodomery BVS.

O pripojenie na vodovod v predmetnej lokalite je potrebné požiadať vlastníka miestneho vodovodu.

Odvádzanie splaškových vôd je riešené areálovou splaškovou kanalizáciou zaústenou do žumpy na pozemku Investora.

K odvádzaniu splaškových vôd z predmetnej nehnuteľnosti do žumpy sa nevyjadrujeme. Pri návrhu a umiestnení žumpy je potrebné postupovať podľa STN 75 6081 žumpy na splaškové odpadové vody vrátane jej zmien, dodatkov a podľa súvisiacich právnych predpisov.

K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ vsakovaním na pozemku investora nemáme námietky.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

### 32.6 Západoslovenská distribučná, a.s.– vyjadrenie k PD pre stavebné konanie zo dňa 11.11.2025:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre stavbu STELLPLATZ – Rovinka, na pozemku registra C, s parcelným číslom 20143/22, 20143/10, 20143/43, v katastrálnom území Rovinka, podľa projektovej dokumentácie stavby STELLPLATZ – Rovinka, vypracovanej 16.10.2025 za týchto podmienok:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122463454, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk) a v platných právnych predpisoch;
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie týchto zariadení a to prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú s povinnou prílohou zašle na [odberatel@zsdis.sk](mailto:odberatel@zsdis.sk), alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P.O. BOX 292,810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.). Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportal, prístupnej na [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk);
- Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č.251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení;
- Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou;
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na [odberatel@zsdis.sk](mailto:odberatel@zsdis.sk), alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P.O. BOX 292,810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.)

### 32.7 Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanoviskom pre účely stavebného konania zo dňa 28.08.2025 č. ORHZ-PK1-2025/001945-002:

Overenú projektovú dokumentáciu predložiť pri kolaudačnom konaní.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku pri posudzovaní predmetnej projektovej dokumentácie vychádzalo zo skutočnosti v nej uvádzanej - daná stavba je zaradená ako nekryté parkovisko. V prípade, že v rámci konaní, ktoré upravuje

zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, alebo počas užívania predmetnej stavby dôjde k zmene majúcej vplyv na zmenu jej vymedzenej účelovej funkcie, musí byť táto skutočnosť zohľadnená v projektovej dokumentácii riešiacej jej požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku ďalej upozorňuje na požiadavku protipožiarnej bezpečnosti stavby vyplývajúcu z projektovej dokumentácie a to, zabezpečiť navrhovaný zdroj vody - požiaru nádrž. Spôsob daného zabezpečenia musí byť v súlade s § 4 ods. 1 a ods. 3 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

32.8 Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, záväzné stanovisko – súhlas č. RÚVZBA/OHŽPaZ/2881/9342/2025 zo dňa 16.05.2025 a potvrdenie stanoviska č. RÚVZBA/OHŽPaZ13815/31635/2025 zo dňa 14.10.2025

Ku kolaudácii stavby predložiť:

- výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, výsledky, ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a ukazovatele a limitne 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.

32.9 Slovenského zväzu telesne postihnutých, stanovisko pre účely stavebného konania č. 23/2025 zo dňa 29.01.2025

Na navrhovanú stavbu sa vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle štvrtej časti a prílohy vyhláške č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky zabezpečujúce užívanie na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

K predloženej projektovej dokumentácii uvádzame nasledovné upozornenie:

- na vyznačenej pozemnej, nadzemnej a podzemnej odstavnej a parkovacej ploche pre osobné motorové vozidlá musia byť vyhradené 4 % stojísk, najmenej však jedno stojisko pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v súlade s § 58 ods. 2 vyhlášky č 532/2002 Z.z. Vyhradené stojisko musí spĺňať požiadavky podľa prílohy bodu 3,1 a musí byť označené medzinárodným symbolom prístupnosti uvedeným v prílohe bode 4 tej istej vyhlášky.

Uvedenú pripomienku je potrebné riešiť v ďalšej etape projektovej dokumentácie alebo v etape realizácie stavby.

32.10 Slovenský plynárensky priemysel - distribúcia, a. s., stanovisko k projektovej dokumentácii k umiestneniu stavby z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem plynárenských zariadení č. TD/NS/0089/2025/An zo dňa 25.02.2025

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D
- Stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- Stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo bezpečnostných pásiem.
- Ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ZURBOLA Ondrej, email: [ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk](mailto:ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk)) na vykonanie kontroly stavu obnaženého

plynárenského zariadenia, podsypu a obsypú plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,

- Stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- Prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D
- Každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č.: 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- Upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,-€ až 150 000,- € a zároveň, že poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 266, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
- V zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosť ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty apod.,
- V zmysle § 80 zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby.

32.11 Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. - stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie č. SVP 21986/2025/1 zo dňa 13.10.2025:

Po oboznámení sa s Vašou žiadosťou SVP. š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod vydáva k zaslanej žiadosti nasledovné stanovisko:

1. Pri realizácii, stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon) a zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, na základe čoho požadujeme dbať na zvýšenú ochranu podzemných a povrchových vôd.
3. Dažďové vôd zo spevnených plôch z možnou kontamináciou ropnými látkami zaústené cez navrhovaný vsakovací objekt do podzemných vôd musia byť prečistené v ORL s výstupnou hodnotou znečistenia v ukazovateli NEL menej ako 0,1 mg/l a medzi ORL a vsakovacím systémom musí byť osadená revízna šachta pre potrebu odoberania vzoriek.
4. Infiltračný systém na dažďovú vodu žiadame nadimenzovať minimálne na 5-ročnú návrhovú zrážku ( $q = 180,0 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ) trvajúcu min. 15 minút a  $k = 1$  (bez redukcie plôch). Výslednú kapacitu retencie požadujeme vybudovať v plnom rozsahu bez zohľadnenia zníženia objemu o infiltrovaný objem počas zrážkovej epizódy. Uvedené požiadavky vyplývajú z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti privalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. Nakladanie s dažďovými vodami požadujeme vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na cudzie pozemky.
5. Vhodnosť, veľkosť a umiestnenie vsakovacích objektov doporučujeme preukázať kladným hydrogeologickým posudkom, v ktorom bude preukázaná schopnosť horninového prostredia bezpečne absorbovať odvádzané dažďové vody.
6. Pod navrhované „zelené“ odstavné plochy žiadame osadiť izolačnú fóliu pre zachytenie prípadných únikov ropných látok. Dažďové vody z týchto plôch žiadame likvidovať infiltráciou na pozemkoch investora bez priameho zaústenia do podzemných vôd.

7. Podľa § 21 ods. 1 písm. d), zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy (Okresný úrad Senec).
8. Podľa § 26 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách sa na uskutočnenie vodnej stavby, jej zmenu v užívaní, zrušenie alebo odstránenie vodnej stavby vyžaduje povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy (Okresný úrad Senec).
9. Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie vodnej stavby na základe § 26 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je súčasne stavebným povolením a povolenie na jej uvedenie do prevádzky je súčasne kolaudačným rozhodnutím.
10. Navrhovaný spôsob likvidácie splaškových odpadových vôd zaústnených do za izolovanej žumpy a vyvázaných fokálnym vozidlom oprávnenej organizácie je potrebné pokladať za dočasné riešenie. Ak bude v lokalite vybudovaná kanalizácia, riešená lokalita musí byť na ňu povinne pripojená. Podľa § 23 ods. 2 zákona č. 230/2005 Z.z., ktorým sa mení a doplna zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a o verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach je vlastník nehnuteľnosti, na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosť na kanalizáciu. Ďalej dávame do pozornosti vyťaženosť okolitých ČOV, ktoré podľa našich vedomostí dosahujú svoje maximálne kapacity, tzn. v stavebnom konaní žiadame predložiť aj písomnú zmluvu resp., dohodu z ČOV, ktorá bude produkované splaškové odpadové vody z riešenej lokality, resp. stavby v zmysle vypočítaného hydrotechnického výpočtu potreby pitnej vody odoberať.
11. Podľa § 36 ods. 4, zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je ten, kto akumuluje odpadové vody v žumpe povinný zabezpečovať ich zneškodňovanie odvozom do čistiarne odpadových vôd a na výzvu obce alebo orgánu štátnej vodnej správy predložiť doklady o odvoze odpadových vôd najviac za posledné dva roky. Odvoz odpadových vôd môže vykonávať len prevádzkovateľ verejnej kanalizácie, obec alebo osoba oprávnená podľa osobitného predpisu. Ten, kto vykonáva odvoz odpadových vôd, je povinný vydať doklad o odvoze tomu, kto o odvoz požiadal; doklad o odvoze odpadových vôd obsahuje meno, priezvisko a adresu toho, komu bol odvoz odpadových vôd vykonaný. dátum odvozu, miesto umiestnenia žumpy, množstvo vyvezených odpadových vôd, názov osoby, ktorá odvoz odpadových vôd vykonala a adresu čistiarne odpadových vôd.

32.12 Dopravný úrad záväzné stanovisko č. 7211/2025/ROP-002/04726 zo dňa 14.02.2025

Súhlas.

V prípade, že dôjde k zmene umiestnenia stavby alebo k takej zmene výškových parametrov stavby, použitiu stavebných mechanizmov alebo k riešeniu stavby, ktoré by podliehali súhlasu Dopravného úradu v zmysle ustanovenia § 30 ods. 1 leteckého zákona je potrebné požiadať Dopravný úrad o opätovné posúdenie stavby. V riešenom území podliehajú súhlasu objekty s výškou 40,0 m nad úrovňou terénu, keďže výškové obmedzenie v riešenom území určené ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska M. R. Štefánika Bratislava - 207,7 m n.m. Bpv, je menej kritické ako požiadavka ustanovenia § 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona.

32.13 Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu č. SeMal-EL13/2-9-1347/2025 zo dňa 29.01.2025

Súhlasíme s realizáciou stavby: „Stellplatz – Rovinka“ na Vami uvedených parcelách v k.ú. Rovinka, okres: Senec. V mieste plánovanej výstavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné vedenia alebo zariadenia v správe ministerstva obrany. Všetky zmeny projektovej dokumentácie je potrebné predložiť na posúdenie.

32.14 Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko ÚNSS pre oblasť prevencie a odstraňovania architektonických bariér č. 6/SK/2025 zo dňa 21.02.2025

Na základe žiadosti spoločnosti domy od architektov, s.r.o. o stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie stavby: „STELLPLATZ - Rovinka“, k.ú. Rovinka konštatujeme, že z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím nemáme námietky.

Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

32.15 Hydromeliorácie, štátny podnik, vyjadrenie č. 3671-2/342/2025 zo dňa 05.02.2025

Vyjadrenie bude podkladom k žiadosti o vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia pre stavbu „STELLPLATZ – Rovinka“ v zmysle ustanovenia § 14 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v úplnom znení a Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v úplnom znení.

Po preverení Vašej žiadosti a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že na parcelách reg. C-KN č. 20143/222, 20143/223, 20143/224, 20143/9, 20143/43, 20143/235 v k.ú. Rovinka, určených na stavbu „STELLPLATZ – Rovinka“, nevidujeme žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

32.16 Slovak Telecom, a. s., Bratislava, vyjadrenie k existencii elektronických komunikačných sietí zo dňa 28.01.2025 č. 6612501856 (v dotknutom území nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií spoločností Slovak Telecom a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.)

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z.z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z.z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo k si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Juraj Csiba, jurak.csibaelek.sk, +421 2 58829621
4. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
5. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
6. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

32.17 PROGRES - TS, s.r.o., podľa vyjadrenia k žiadosti o zákres sietí zo dňa 28.01.2025

Na základe Vašej žiadosti Vám oznamujeme že v danej oblasti obec Rovinka, katastrálne územie Rovinka, parc. č. 20143/222, 20143/223, 20143/224, 20143/9, 20143/43, 20143/235, názov stavby STELLPLATZ – Rovinka, nemárne položené rozvody káblového distribučného systému.

S uvedenou stavbou súhlasíme.

32.18 Okresné riaditeľstvo policajného zboru, stanovisko č. ORPZ-SC-ODI-23-0001/2025 zo dňa 12.12.2025

Na základe usmernenia metodicky nadriadeného orgánu odboru dopravnej polície Prezídia Policajného zboru MV SR a usmernenia odboru štátnej stavebnej správy sekcie stavebnej správy a verejných prác Ministerstva dopravy a výstavby SR, pod číslom 31266/2020/SV/91091 zo dňa 21.01.2021, umiestneného na stránkach [www.mindo.sk](http://www.mindo.sk) vyplýva, že v konaniach podľa stavebného zákona nie je dopravný inšpektorát dotknutým orgánom podľa § 140a stavebného zákona. Dopravný inšpektorát vydáva stanovisko v zmysle cestného zákona pre cestný správny orgán v konaniach podľa cestného zákona.

V prípade zásahu stavby do príľahlých cestných komunikácií ako aj chodníka požadujeme najneskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť projekt organizácie dopravy na prerokovanie a odsúhlasenie ODI OR PZ v SC pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).

32.19 ORANGE Slovensko, a.s., BA-943 2025 zo dňa 08.04.2025

Nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava.

Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe sú uložené HDPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti. Údaje o technickom stave a počte HDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy.

Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. o ochrane sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žľabovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.

Mechanická ochrana a prekládka budú realizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a „Zmluvy o preložke“ so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.

Upozorňujeme, že:

- 1) vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov
- 2) rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a cl. prípojky ku nim, nie sú predmetom toho vyjadrenia

Ďalej, pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:

- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednávateľ farbou, alebo kolíkmi
- preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia +/- 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme od vyznačenej polohy PTZ
- dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu
- nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ

- vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme
- aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti previsu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolnou osobou pred záhrnom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery)
- aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. číslo 033 / 77 320 32, mob. 0907 721 378
- je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),
- pred záhrnom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy ďalšie podmienky prevádzkovateľa a správcu PTZ

Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia PTZ je porušením právnej povinnosti podľa § 23 zákona č. 452/2021 a TZ.

Vytýčenie vedenia verejnej elektronickej komunikačnej siete vykoná spoločnosť Orange Slovensko a.s. na základe vyjadrenia a objednávky do 3 týždňov od jej doručenia. Na objednávke uveďte číslo vyjadrenia o existencii PTZ.

32.20 Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, oddelenie pozemných komunikácií, stanovisko k projektovej dokumentácii OU-BA-OCDPK2-2025/437560 1zo dňa 4.05.2025

Okresný úrad Bratislava odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako príslušný cestný správny orgán pre cesty I., II. a III. triedy, v zmysle § 3 ods. 4 a ods. 5 písm. a) zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, po preštudovaní predloženej projektovej dokumentácie v rozsahu svojich kompetencií uvádza, že realizáciou stavby nedochádza k priamemu zásahu do ciest v kompetencii tunajšieho úradu, preto sa k predloženej PD bližšie nevyjadrujeme.

32.21 Slovenská správa ciest stanovisko č. SSC/6188/2025/2320/7066 zo dňa 25.02.2025

Slovenská správa ciest zabezpečuje správu a údržbu ciest I. triedy, stavba „STELLPLATZ - Rovinka“ sa našich záujmov vo vzťahu k ceste 1/63 v zastavanom území obce Rovinka nedotýka, a preto sa k tejto stavbe nevyjadrujeme.

33 Vyjadrenia správcov technického vybavenia územia v stanoviskách a v kópii z katastrálnej mapy s podmienkami je stavebník povinný pri realizácii a prevádzke stavby rešpektovať.

34 Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené vo výroku rozhodnutia o odnímaní poľnohospodárskej pôdy natrvalo, ktoré vydal Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SC-PLO-2026/006644-006 zo dňa 11.03.2026, právoplatné dňa 13.03.2026.

35 Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, o ktoré stavebník požiada stavebný úrad pred dokončením stavby, v zmysle § 79 stavebného zákona.

36 Stavebník pri kolaudačnom konaní preukáže zabezpečenie 46/6 parkovacích miest pre stavbu, stojisko pre kontajnery na komunálny a separovaný odpad, na vlastnom pozemku.

37 Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží všetky doklady vyplývajúce z podmienok pre realizáciu stavby tohto stavebného povolenia a všetky doklady vyplývajúce primerane z ustanovení §§ 17, 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vrátane:

- geometrického plánu, overeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom
- geodetického zamerania inžinierskych sietí
- právoplatného stavebného povolenia
- kolaudačné rozhodnutie na vodné stavby ORL a vsak

- projektovej dokumentácie, overenej stavebným úradom v stavebnom konaní
- certifikátov preukázania zhody, prípadne technické osvedčenia na všetky stavebné výrobky, ktoré musia spĺňať požiarotechnické charakteristiky podľa spracovanej PD v časti požiarnej ochrana
- vyhlásení výrobcov o zhode stavebných výrobkov podľa § 43 f stavebného zákona použitých na stavbe
- stavebného denníka
- príslušných revízných správ elektro, vody a kanalizácie
- zdokumentovania riešenia odvádzania zrážkových vôd zo strechy objektu do vsaku (fotodokumentácia riešenia odvodnenia do vsaku v priebehu výstavby)
- doklady o odovzdaní odpadov na riadne povolenú skládku
- preukázania splnenia podmienok zo stanovísk dotknutých orgánov zo stavebného povolenia.

Kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, podľa § 81b stavebného zákona.

Toto rozhodnutie nenahrádza rozkopávkové povolenie, povolenie na zaujatie verejného priestranstva, ani povolenie na zvláštne užívanie komunikácie.

Toto povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti stavebného povolenia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ak ju podá v dostatočnej časovej lehote, tak, aby o nej bolo právoplatne rozhodnuté pred uplynutím platnosti stavebného povolenia.

Stavebné povolenie je záväzná aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov stavebného konania.

**V zákonnej lehote a ani ku dňu vydania tohto rozhodnutia neboli voči predmetu konania na tunajšom úrade uplatnené nesúhlasné stanoviská a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov.**

Správny poplatok: podľa položky č. 60 písm. a bod 2 sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, sa stavebníkovi predpisuje správny poplatok vo výške 400,- € (slovom: štyristo eur), ktorý zaplatil dňa 16.04.2024 v hotovosti v pokladni Obecného úradu Rovinka.

## Odôvodnenie

Stavebný úrad obce Rovinka obdržal dňa 14.03.2024 žiadosť stavebníka: United Industries, a.s., Šafárikovo nám. č. 77/4, Bratislava v zastúpení splnomocnenej spoločnosti Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu: „STELLPLATZ“ na Železničnej ulici, na pozemkoch parcelné čísla CKN 20143/222, 20143/9, 20143/10 a 20143/43, s prislúchajúcou technickou vybavenosťou a s dopravným prístupom cez pozemky parcelné číslo 20103/3 a 20322/9 (Železničná ulica), katastrálne územie Rovinka.

Objektová skladba stavby:

SO 01 STELLPLATZ – Rovinka.

Správny poplatok bol uhradený dňa 16.04.2025. Dňa 22.10.2025 bola stavebníkom žiadosť upravená – zmenšenie predmetnej stavby spolu s prepracovanou projektovou dokumentáciou.

Projekt pre stavebné povolenie vypracovala spoločnosť Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava v termíne 06/2024.

Podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, pri ostatných stavbách

tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny alebo zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov k investičnému zámeru bolo vydané dňa 16.04.2025 pod č.j. OR SÚ 301/3075/2025/FLM.

Dňom podania žiadosti bolo začaté v súlade s § 39a ods. 4 stavebného zákona spojené územné konanie o umiestnení stavby a stavebné konanie (ďalej len konanie).

Predmetom riešenia projektu je vybudovanie parkoviska pre autokaravany - stellplatz v technickej úrovni podľa požiadaviek investora. Navrhovaný stellplatz sa nachádza v obci Rovinka, okres Bratislava, na pozemku: parcela č. 20143/222, 20143/9, 20143/10, 20143/43; k.ú. Rovinka.

Stellplatz je osobitným druhom parkovacieho státia v podobe spevnenej plochy pre autokaravany, ktoré bude slúžiť na krátkodobé parkovanie s maximálnou dobou státia do 72 hodín. Parkovisko pre autokaravany musí byť povinne vybavené výlevkou šedej vody, výlevkou pre chemické WC a odpadových vôd, ako aj prívodom pitnej vody s kapacitou zodpovedajúcou počtu parkovacích miest a iné.

Predložený investičný zámer rieši vybudovanie parkoviska pre obytné automobily a obytné príviesy (ďalej len „autokaravany“) - STELLPLATZ s prístupovou komunikáciou, spevnenou plochou a inžinierskymi sieťami.

Predmetom dopravného riešenia je vybudovanie dopravnej infraštruktúry pre navrhovaný Stellplatz vrátane dopravného napojenia na ul. Železničná.

Parkovisko je riešené ako uzavretý oplotený areál. Kapacita areálu je 42 parkovacích stojísk pre karavany. Stellplatz je vybavený zdravotnou technikou - rozvodmi vodovodu a kanalizácie, elektroinštaláciou -rozvody elektriny. Stellplatz je navrhnutý tak, aby každý návštevník pri odparkovaní do boxu si mohol svoje obytné vozidlo pripojiť na zdroj vody, elektriny a napojiť sa na kanalizáciu šedej vody.

Ďalším vybavením parkoviska je servisné miesto, na ktorom si návštevníci na svojich autokaravanoch môžu vykonať základný servis ohľadom bežnej hygienickej údržby, ako je vyprázdnenie chemického WC, vypustenie odpadovej šedej vody, načerpanie novej pitnej vody.

Dotknuté pozemky zástavbou parcelné čísla 20143/222, 20143/9, 20143/10 a 20143/43, katastrálne územie Rovinka sú súčasťou územia zadenovaného v zmysle platného Územného plánu obce Rovinka, rok 2001 v znení zmien a doplnkov pre funkčnú plochu F9c-B-1: agroturistika - návrh s reguláciou využitia funkčnej plochy zadenovanej v regulačnom liste č. 47/2015.

#### Hlavné funkčné využitie:

Sústredené plochy prírodného charakteru využívané na individuálnu a verejnú rekreáciu formou agroturistických aktivít. Umiestňujú sa sem farmárske objekty, ubytovacie objekty pre prechodné bývanie (hotel, ubytovňa, kemp, ...) a objekty verejného stravovania, športoviská, výbehy pre zver a podobne.

#### Doplňkové funkčné využitie:

Príslušné technické a dopravné vybavenie, zeleň, bývanie ako doplnková funkcia (napr. byt správcu, bývanie pre zamestnancov, a podobne).

Max. index zastavanosti: 0,10

Min.index zelených plôch: 0,70

Podlažnosť: max. 2 NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie.

Navrhovaná zástavba je charakterizovaná nasledovnými koeficientmi: Celková plocha riešeného pozemku je 13 115 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha stavby je celkom 118 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha spevnenej plochy: 3 755 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 9 242 m<sup>2</sup>.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu Obce Rovinka, r. 2001, v znení zmien a doplnkov č. 1/2009, 1/2012, 1/2014 a 12/2018, z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia

Základné údaje stavby:

Celková výmera stavebného pozemku:	13 115 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha spevnené plochy:	3 755 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha stavby:	118 m <sup>2</sup>
Plocha zelene :	9 242 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích miest pre auto karavány:	42 parkovacích miest
Počet parkovacích miest pre osobné automobily:	6 parkovacích miest
koeficient zastavanosti	0,089
koeficient zelene	0,702

Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúce z územného plánu obce Rovinka:

1. Lokalita, v ktorej je navrhovaná stavba je v zmysle platného územného plánu obce Rovinka zaradená vo funkčnej ploche F9c-B-1: agroturistika - návrh - súlad s ÚP obce Rovinka.
2. Minimálna výmera stavebného pozemku: 500 m<sup>2</sup>: požiadavke bolo vyhovené.
3. Maximálne percento zastavanosti < 10% - požiadavke bolo vyhovené.
4. Minimálny podiel zelene > 70% - požiadavke bolo vyhovené.
5. Max. podlažnosť 1ž 4NP - požiadavke bolo vyhovené.
6. Vzďalenosť medzi jednotlivými stavbami musí byť v súlade s § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecne technických podmienkach na výstavbu a o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie - požiadavke bolo vyhovené.
7. Zabezpečenie technickej a dopravnej infraštruktúry v súlade s príslušnými STN pred zahájením výstavby v území – požiadavke bolo vyhovené.

Z vyššie uvádzaného vyplýva, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom Obce Rovinka, r. 2001, v znení zmien a doplnkov č. 1/2009, 1/2012, 1/2014 a 12/2018.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania obce Rovinka bolo vydané dňa 06.10.2025 pod č.j. OR SÚ 678/8063/2025/FLM.

Umiestnením stavby sú dodržané podmienky § 6 ods. 1 vyhlášky MŽP SR 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. Stavba nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, hygienickými, veterinárnej ochrany, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavkami na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy umožňujú údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využitím územia.

Splnenie jednotlivých požiadaviek uvedených v § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. bolo preukázané najmä predložením súhlasnými vyjadreniami a stanoviskami dotknutých orgánov.

V konaní stavebník preukázal vlastnícke právo k pozemkom CKN parcelné čísla 20143/222, 20143/9, 20143/10 a 20143/43, katastrálne územie Rovinka výpisom z listu vlastníctva č. 2404 vyhotovený Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, ktoré stavebný úrad overil.

Nakoľko predložená žiadosť neobsahovala dostatočný podklad pre jej spoľahlivé posúdenie stavebný úrad rozhodnutím č.j. OR SÚ 28/302/3236/2025/FLM zo dňa 25.04.2025 konanie prerušil na dobu 30 dní a stavebníka vyzval na doplnenie potrebných dokladov. Rozhodnutím č. j. OR SÚ 28/302/7450/2025/FLM zo dňa 22.08.2025 bola predĺžená lehota na doplnenie o 150 dní.

Po doplnení podania dňa 09.07.2025, 22.10.2025 a 17.03.2026 stavebný úrad oznámil v zmysle § 36 ods. 1, 4 a § 61 ods. 1 a 4 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania spojeného so stavebným konaním listom č.j. OR SÚ- 28/302/8107/2025/FLM zo dňa 08.10.2025. Účastníkom konania určil stavebný úrad lehotu 07 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania na uplatnenie námietok a pripomienok, s poučením, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. Rovnakú lehotu určil aj dotknutým orgánom podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona účinného do 31.03.2025.

Ďalej stavebný úrad upozornil, že podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025, neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou a súčasne upozornil, že podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona účinného do 31.03.2025, v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Lehota na uplatnenie námietok uplynula dňa 05.11.2025. V konaní, ani do dňa vydania tohto rozhodnutia neboli uplatnené námietky účastníkov konania a ani dotknutých orgánov.

K žiadosti stavebník doložil predpísanú projektovú dokumentáciu stavby, ktorú vypracovala spoločnosť Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava v termíne 06/2024, ktorá bola spracovaná podľa § 9 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ku ktorej sa kladne vyjadrili dotknuté orgány, organizácie a právnické osoby v konaní:

- Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanoviskom pre účely stavebného konania zo dňa 28.08.2025 č. ORHZ-PK1-2025/001945-002
- Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia č. OU-SC-OSZP-2025/006200-002 zo dňa 22.01.2025
- Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej ochrany odpadového hospodárstva, vyjadrenie orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia č. OU-SC-OSZP-2025/028239-002 zo dňa 07.10.2025
- Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, záväzné stanovisko orgánu štátnej vodnej správy ku konaniu č. OU-SC-OSZP-2025/017989-002 zo dňa 26.05.2025
- Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbornú pomoc podľa § 56 písm. e/ zákona č. 24/2026 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie č. OU-SC-OSZP-2025/006226-002 zo dňa 06.02.2025
- Okresný úrad Senec, odbor krízového riadenia, odstúpenie odania - nejedná sa zariadenie civilnej ochrany č. OU-SC-OKR-2025/007688-002 zo dňa 07.02.2025
- Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, oddelenie pozemných komunikácií – nevyjadrujú sa č. OU-SC-OCDPK2-2025/437560 zo dňa 14.05.2025
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vyjadrenie k PD č. 016930/2025/SD zo dňa 26.05.2025
- Západoslovenská distribučná, a.s. stanovisko zo dňa 11.11.2025
- Slovenský plynárensky priemysel - distribúcia, a. s., stanovisko k projektovej dokumentácii k umiestneniu stavby z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem plynárenských zariadení č. TD/NS/0089/2025/An zo dňa 25.02.2025
- Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. - stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie č. SVP 21986/2025/1 zo dňa 13.10.2025
- Slovenský zväz telesne postihnutých, stanovisko pre účely stavebného konania č. 23/2025 zo dňa 29.01.2025

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, záväzné stanovisko – súhlas č. RÚVZBA/OHŽPaZ/2881/9342/2025 zo dňa 16.05.2025 a potvrdenie stanoviska č. RÚVZBA/OHŽPaZ13815/31635/2025 zo dňa 14.10.2025
- Dopravný úrad záväzné stanovisko č. 7211/2025/ROP-002/04726 zo dňa 14.02.2025
- Slovenská správa ciest stanovisko k PD pre stavebné konanie č. SS/6188/2025/2320/7066 zo dňa 25.02.2025 – nevyjadrujú sa
- Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu č. SeMal-EL13/2-9-1347/2025 zo dňa 29.01.2025
- Únia nevidiach a slabozrakých Slovenska, stanoviskom č. 6/SK/2025/Ko zo dňa 21.02.2025
- Hydromeliorácie, štátny podnik, vyjadrenie č. 3671-2/342/2025 zo dňa 05.02.2025
- Slovak Telecom, a. s., Bratislava, vyjadrenie k existencii elektronických komunikačných sietí zo dňa 28.01.2025 č. 6612501856 (v dotknutom území nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií spoločností Slovak Telecom a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.)
- PROGRES - TS, s.r.o., podľa vyjadrenia k žiadosti o zákres sietí zo dňa 28.01.2025
- Okresné riaditeľstvo policajného zboru, ODI stanovisko č. ORPZ-SC-ODI-23-001/2025 zo dňa 12.02.2025
- ORANGE Slovensko, a.s., BA-943 2025 zo dňa 08.10.2025

Ich prípadné podmienky sú zapracované vo výroku tohto rozhodnutia a stavebník je povinný zohľadniť ich pri realizácii stavby.

Na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy pozemku parcelné č. 20143/222, katastrálne územie Rovinka o výmere 5536 m<sup>2</sup> bolo vydané rozhodnutie Okresného úradu Senec, pozemkový a lesný odbor, č. OU-SC-PLO-2026/006644-006 zo dňa 11.03.2026, právoplatné dňa 13.03.2026.

Súčasne navrhovateľ doložil v zákresoch do kópie z katastrálnej mapy potvrdenia správcov sietí, či navrhovaným zámerom dôjde k styku so sieťami a zariadeniami v ich správe.

V konaní bolo konštatované, že umiestnením stavby a jej realizáciou nebudú dotknuté záujmy ochrany prírody chránené zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Stavebný úrad v rozhodnutí určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, na výškové umiestnenie stavby a požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprímerane obmedzené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní zistil, že dokumentácia stavby je spracovaná oprávneným projektantom, spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené týmto zákonom.

Stavebný úrad v konaní zistil, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom. Stavba sa navrhuje v území pre agroturistiku - návrh do ktorého je možné podľa platného územného plánu obce Rovinka umiestňovať predmetnú stavbu.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť stavebníka na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona účinného do 31.03.2025, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia SR, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav a nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia, vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Toto rozhodnutie sa doručuje stavebníkovi a projektantovi jednotlivo. Ostatným účastníkom konania - vlastníkom susedných pozemkov, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť

vydaným rozhodnutím priamo dotknuté, sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým (na úradnej tabuli Obce Rovinka a na internetovej stránke obecného úradu Rovinka). Dňom doručenia rozhodnutia účastníkom konania je 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

Tunajší úrad konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

**Poučenie:**

Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal: Obec Rovinka, Hlavná č. 350, 900 41 Rovinka, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.)

**Ing. Tomáš Káčer**  
starosta obce

Prílohy:

- situácia 1:500

- 1 x projektová dokumentácia (stavebník prevezme osobne v stránkové dni)

Na doručenie so žiadosťou o zverejnenie:

1. Obec Rovinka

**Obec Rovinku**, žiadame, aby predmetné rozhodnutie vyvesili po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým a po zvesení zaslali kópiu na tunajší úrad, s potvrdením dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia.

**Doručuje sa:**

**Účastníci konania:**

Verejnou vyhláškou sa doručuje rozhodnutie všetkým účastníkom konania, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté. Znáмым účastníkom konania (ktorých zoznam nie je uvedený vzhľadom k tomu, že sa jedná veľký počet, neznámych účastníkov konania, pre pozemky EKN parc.č. 104/1, 108/1, 108/4, 105/2, 109/3) a ostatným neznáмым organizáciám alebo občanom, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám môžu byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté - verejnou vyhláškou vyvesenou na miestach uvedených v texte.

Rozhodnutie obdržia:

Účastníci konania:

1. United Industries, a.s., Šafárikovo nám. č. 77/4, 811 02 Bratislava v zastúpení splnomocnenej spoločnosti Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, 831 06 Bratislava
2. FERONA Slovakia, a.s., Bytčická 12, 011 45 Žilina4, PSČ 011 45, SR, IČO: 316
3. Domy od architektov, a.s., Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava – projektant

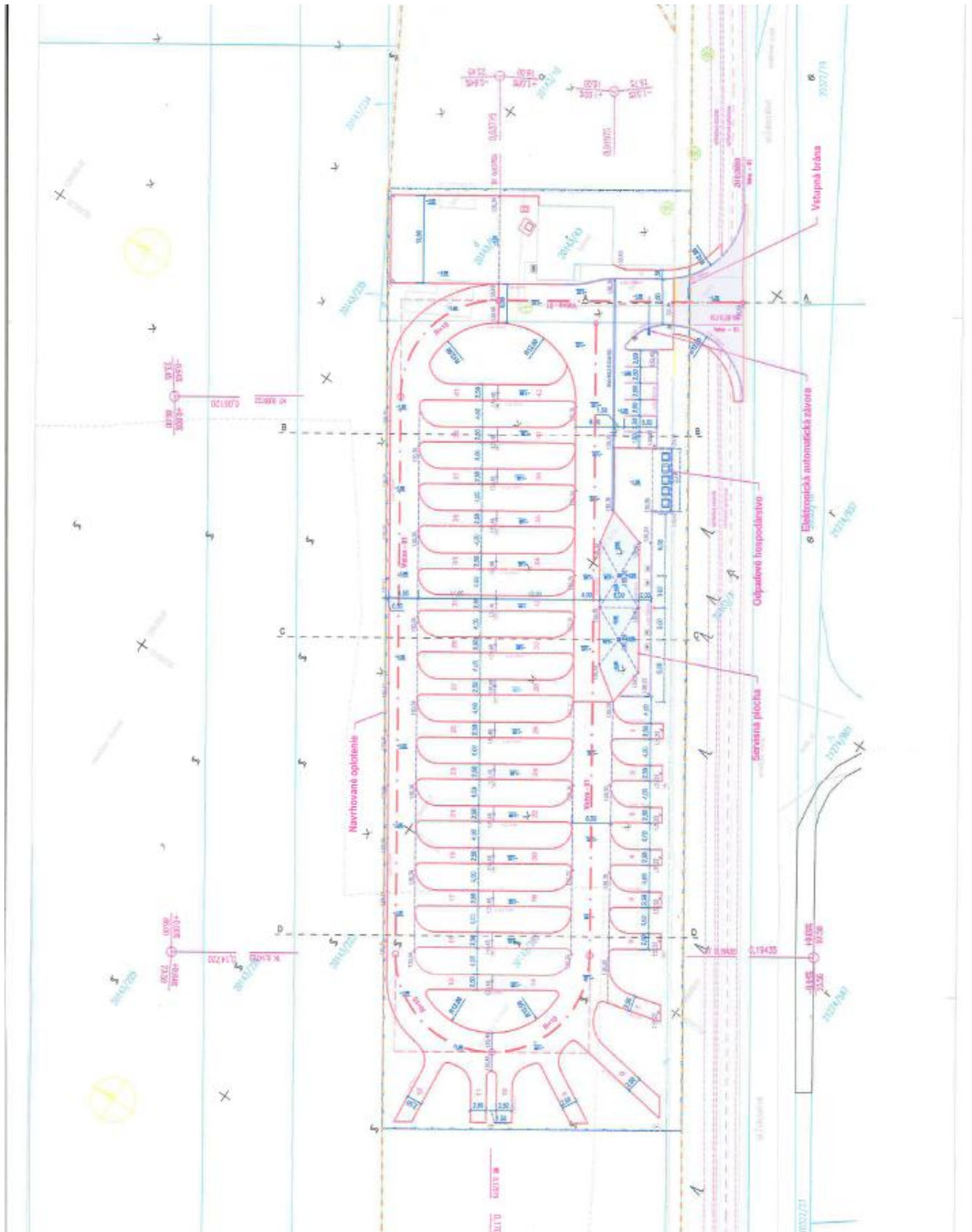
**Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

**Dátum vyvesenia:**

**Dátum zvesenia:**

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:



Príloha k stavebnému povoleniu  
 č. OR SU 28/302/1916/2025/FLM zo dňa 20.03.2026

Co: spis



# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

## Údaje elektronického dokumentu

Názov:	Rozhodnutie
Identifikátor:	302/1914/2026/MF

## Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval:	Kvalifikovaná elektronická pečať obce Rovinka
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	24.03.2026 12:51:14 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	24.03.2026 11:51:14 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	302/1914/2026/MF

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil:	Mgr. Margita Fleischerová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Obec Rovinka
	IČO: 00305057
Dátum vytvorenia doložky:	24.03.2026
Podpis a pečiatka:	