

# OBEC ROVINKA

Hlavná 350 900 41 Rovinka

Kópia

č.j. OR SÚ 8-116/1941/2026/FLM  
03. 2026

Rovinka, 24.

účastníci konania  
dotknuté orgány a  
dotknuté právnické osoby

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### Vec:

#### **Oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere a upustení od ústneho pojednávania spojeného s miestnou obhliadkou verejnou vyhláškou**

podľa § 51 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v spojení so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok)

Dňa 10.02.2026 bola na stavebný úrad obce Rovinka ako príslušnému stavebnému úradu (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“), doručená žiadosť o vydanie stavebného zámeru stavby s názvom „**Rodinný dom Čerešňová - B**“, na Čerešňovej ulici v Rovinke, na pozemkoch parcelné čísla: **1055, 1057/4, 1057/3, 1056/2 a 1056/1**, katastrálne územie Rovinka s prislúchajúcou technickou a dopravnou vybavenosťou a s dopravným prístupom z pozemku parcelné číslo 1055, 1057/4, 1057/3 na komunikáciu Čerešňová CKN pozemok parcelné číslo 20353/44, katastrálne územie Rovinka, stavebníka: Kapitan Oleksandr, bytom Hlavná 666/164, 900 41 Rovinka

ID stavby: nepridelené  
Názov stavby: „**Rodinný dom Čerešňová - B**“  
V členení: **SO 02 Rodinný dom Čerešňová - B**  
Miesto stavby: Čerešňová ulica, Obec Rovinka  
Stavebné pozemky: registra „C“-KN, parcelné č. **1055, 1057/4, 1057/3, 1056/2 a časť pozemku parc.č. 1056/1**  
Katastrálne územie: Rovinka  
Identifikačný kód: 1111 jednobytový budova  
Typ stavby: Samostatná stavba  
Charakter stavby: budova, novostavba, jednoduchá stavba, trvalá stavba  
Účel stavby: bývanie.

K žiadosti bola predložená dokumentácia pre stavebný zámer, ktorú vypracovala spoločnosť domy od architektov, s.r.o., Karpatské námestie 7777/10A, 831 06 Bratislava v termíne 04/2025.

Predložený návrh zástavby je klasifikovaný ako jednoduchá stavba podľa § 2 ods. 6 stavebného zákona.

Dňom podania žiadosti bolo začaté v súlade s § 50 stavebného zákona konanie o stavebnom zámere (ďalej len konanie).

### Popis stavby:

Predložený stavebný zámer rieši novostavbu dvojpodlažnej stavby rodinného dom SO 02, ktorý je zastrešený plochou strechou. Rodinný dom je navrhovaný ako 5 izbový. K bytu prináleží terasa, záhrada a odstavná plocha pre 3 motorové vozidlá. Prístup na pozemok je z verejnej miestnej komunikácie Čerešňovej ulice. Pre plánovanú stavbu sú na pozemku už realizované prípojky na verejný vodovod, kanalizáciu a elektro. Max. pôdorysné rozmery stavby sú 11,10 x 7,40 m, výška stavby 6,50 m. Rodinný dom je 4-izbový.

Dispozícia bytovej jednotky: Hlavný vstup do domu sa nachádza v severozápadnej časti pôdorysu 1.NP. Na spodnom podlaží vchádzame cez prestrešený vstup do vstupnej haly. Nachádza sa tu otvorený šatník, kúpeľňa, pracovňa, výstup na schodisko, technická miestnosť pod schodmi a prechod do dennej zóny - do kuchyne, jedálne a obývacej izby. Na vrchnom podlaží sa nachádzajú dve detské izby s kúpeľňou na chodbe a spálňa so šatníkom.

Rodinný dom je prevažne orientovaný na južnú a západnú stranu, smerom na vlastnú záhradu. Objekt disponuje tromi exteriérovými parkovacími miestami na vlastnom pozemku. Prístup na pozemok je z verejnej miestnej komunikácie Čerešňovej ulice.

Na hranici pozemku investora bude vybudovaná vodomerná šachta, kanalizačná šachta a skrinka pre elektromerový rozvádzač, z ktorých sa rodinný dom bude napájať na verejné inžinierske siete.

Rodinný dom sa nebude pripájať na verejný plynovod ani ho nebude využívať iným spôsobom.

### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Navrhovaný dom je dopravne napojený spevnenými plochami a účelovou komunikáciou na miestnu komunikáciu Čerešňová. Statická doprava s tromi parkovacími státiami bude zabezpečená parkovacími miestami na pozemku investora v súlade s požiadavkami stanovenými normou STN736110 a STN736058.

### Základné rozmerové a kapacitné údaje stavby (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

Plocha pozemku:	500 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha RD:	82,11 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	125,28 m <sup>2</sup>
Obytná plocha:	87,52 m <sup>2</sup>
Výška stavby:	+ 6,50 m
Rozmery objektu:	7,400 x 11,10 m
Spevnená plocha:	84,31 m <sup>2</sup>
Plocha zelene:	333,58 m <sup>2</sup>
Navrhovaný počet parkovacích státí:	3
Počet nadzemných podlaží:	2 NP, bez podpivničenia
Index zastavanosti:	max. 0,16
Index zelene	min. 0,67
Podlažnosť	max. 2 NP

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, z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia.

Závazné stanovisko orgánu územného plánovania bolo vydané dňa 13.02.2026 pod č.j. OR SÚ 101/1091/2026/FLM.

### Polohové osadenie stavieb:

Stavba bude umiestnená podľa situácie M 1:200.

polohové umiestnenie stavby SO 01 voči susedným nehnuteľnostiam:

k pozemku parcelné číslo 1052	– min. 8,642 m
k pozemku parcelné čísla 1057/1, 1056/4	– min. 2,000 m
k pozemku parcelné číslo 1056/4	– min. 13,021 m
k pozemku parcelné číslo 20353/44	– min. 6,000 m

Výškové umiestnenie stavby:

- 0,150 m = úroveň územia
- ± 0,000 m = podlaha I. NP
- + 3,050 m = podlaha II NP
- + 6,500 m = max. výška stavby (atika)

Nakoľko je podaná žiadosť úplná včítane Správy o prerokovaní stavebného zámeru Obec Rovinka, v zastúpení starostom, ako stavebný úrad, príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len Stavebný zákon) a v súlade s ustanovením § 51 ods. 1, ods. 2 a ods. 3 Stavebného zákona a podľa § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. správny poriadok, v spojení s § 6 vyhlášky č. 60/2025 Úradu pre územné plánovanie a výstavby SR o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby

### o z n a m u j e

začatie konania o stavebnom zámere dotknutým orgánom, dotknutým právnickým osobám a všetkým známym účastníkom konania.

Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby, súčasne upúšťa v zmysle § 53 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania.

Účastníci konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť v zmysle § 51 ods. 2 stavebného zákona **najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia**. Zároveň stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že na neskoršie podané námietky a pripomienky sa neprihliadne.

*V zmysle § 51 ods. 3 Stavebného zákona; Ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo jeho pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.*

*Podľa § 52 ods. 4 Stavebného zákona; Návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov.*

*Podľa § 52 ods. 5 Stavebného zákona; Správny orgán neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť prietahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“).*

Podľa § 17 ods. 1 a 3 správneho predpisu, ak sa niektorý z účastníkov konania nechá v konaní zastupovať, musí jeho zástupca predložiť písomnú plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

Do podkladov dokumentácie pre stavebný zámer možno nahliadnuť na stavebnom úrade obce Rovinka, v budove kultúrneho domu Rovinka, na prízemí v určené dni: pondelok 8,00-12,00 a 13,00-16,00 hod., streda 8,00-12,00 hod.

Toto oznámenie sa doručuje stavebníkovi, vlastníkovi stavebného pozemku a projektantovi jednotlivo. Ostatným účastníkom konania - vlastníkom susedných pozemkov, vlastníkom stavebných pozemkoch, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté, sa oznámenie 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 oznámenia účastníkom konania je 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

## **Poučenie:**

*Podľa § 52 stavebného zákona:*

*ods. 6: Správny orgán neprihliadne ani na*

- a) opätovne uplatnené návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, ktorého obsah je záväzný pre rozhodnutie; to neplatí, ak sa zásadne zmenili skutkové okolnosti alebo predmet rozhodovania,*
- b) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré nemajú vplyv na ich práva a právom chránené záujmy alebo na plnenie zákonných alebo uložených povinností,*
- c) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sa priamo netýkajú predmetu rozhodovania,*
- d) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania podané po lehote,*
- e) anonymné podania.*

*ods. 7: Odvolací orgán v odvolacom konaní neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré účastníci konania neuplatnili k stavebnému zámeru alebo v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci mali a mohli byť uplatnené; to neplatí, ak sa preukáže, že ide o opomenutého účastníka konania*

**Ing. Tomáš Káčer**  
starosta obce

Príloha: situácia umiestnenia stavby

Na doručenie so žiadosťou o zverejnenie:

1. Obec Rovinka

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

**Doručuje sa:**

**Účastníci konania:**

Verejnou vyhláškou sa doručuje všetkým účastníkom konania, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté.

1. Vlastníkom susedných pozemkov parciel KN registra „C“: parc. č. 20353/44, 1052, 1056/1, 1060, 1057/1, 1057/4, kat. územie Rovinka
2. Neznámym účastníkom konania a účastníkom konania, ktorých pobyt správneho orgánu nie je známy
3. Kapitan Oleksandr, Hlavná 666/164, 900 41 Rovinka – stavebník
4. Ing. Slobodník Anton, Železničná 1895/36, 900 41 Rovinka – vlastník pozemku
5. JUDR. Baláž Martin, Kýčerského 7028/2, 811 05 Bratislava
6. Balážová Agnes, Športová 414/8, 900 41 Rovinka
7. domy od architektov, s.r.o., Karpatské námestie 7777/10A, 831 06 Bratislava - projektant
8. Obec Rovinka, Hlavná 350, 900 41 Rovinka

**Dotknuté orgány:**

9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská č.4, 902 01 Pezinok
10. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, Hurbanova č.21, 903 01 Senec
11. Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor, Hurbanova č.21, 903 01 Senec
12. Krajský pamiatkový úrad, Leškova č.17, 811 04 Bratislava
13. Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Senci, ODI, Hollého č. 8, 903 01 Senec

**Dotknuté právnické osoby:**

14. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
15. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
16. Slovenský plynárenský priemysel - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava
17. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 825 13 Bratislava
18. Progres -TS s.r.o., Riečna 938/20, 900 41 Rovinka
19. ORANGE Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
20. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava

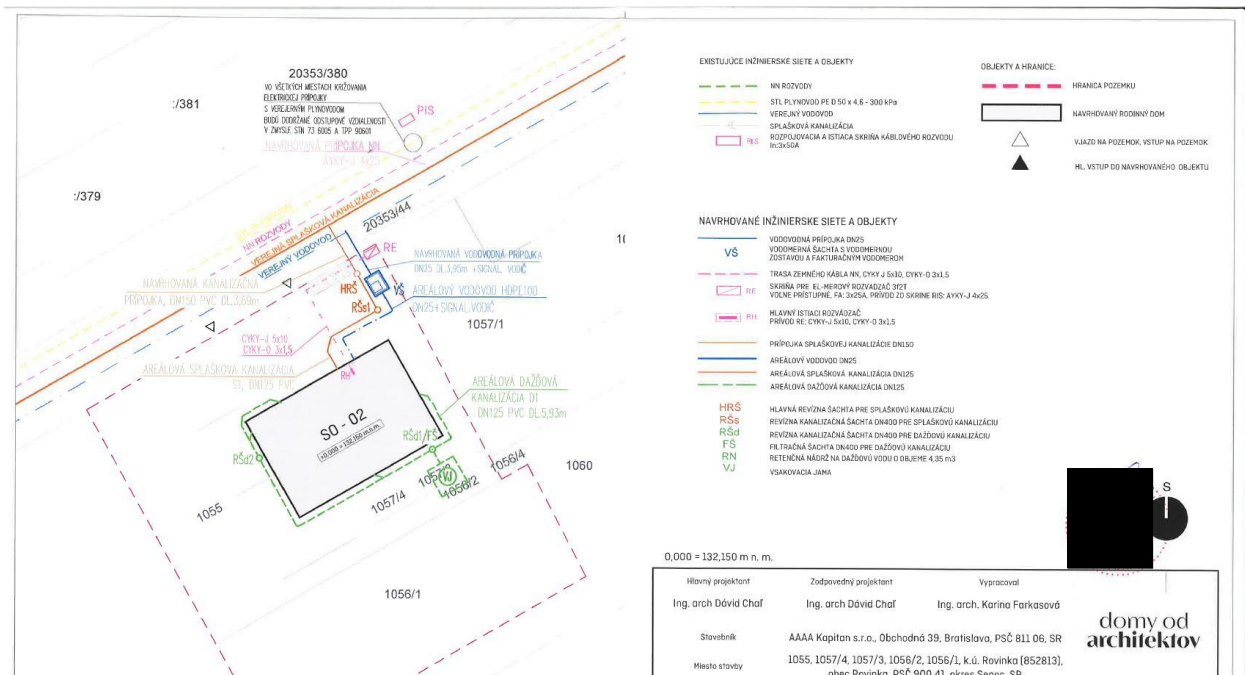
**Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

**Dátum vyvesenia:**

**Dátum zvesenia:**

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:



Príloha k oznámeniu konania  
č. OR SÚ 8/116/1941/2026/FLM zo dňa 24.03.2026

Co. Spis