



•
Podľa rozdeľovníka
•

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
122/8037/2026/MF

Vybavuje/linka
Margita Fleischerová

Rovinka
14. 08. 2026

Vec

zmena UR

Počet príloh: 1

10-122 VV zmena UR Pod lipami Clipper.pdf

Ing. Tomáš Káčer
starosta

Informatívna poznámka - tento dokument bol podpísaný elektronicky

Rozdeľovník k 122/8037/2026/MF

CLIPPER SK, s.r.o., IČO: 45354529, Rozmarínová 1/A, 90041 Rovinka
Georeal Alemal, s.r.o., IČO: 47102756, Svidnícka 106/13, 82103 Bratislava - mestská časť Ružinov
Ing. Miroslav Hronček, Jégého 16999/10, 82108 Bratislava - mestská časť Ružinov
Ing. Jana Hrončeková, Majerníkova 3479/1, 84105 Bratislava - mestská časť Karlova Ves
Ing. Vladimír Hronček, Majerníkova 3479/1, 84105 Bratislava - mestská časť Karlova Ves

OBEC ROVINKA

Hlavná 350, 900 41 Rovinka

č.j. OR SÚ- 10/122/8037/2026/FLM

Rovinka: 10.08.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTIE

Stavebný úrad obce Rovinka obdržal dňa 11.02.2026 návrh spoločnosti: CLIPPER SK, s.r.o., IČO: 45 354 529, sídlom Komárnická 44, 821 02 Bratislava (korešpondenčná adresa Rozmarínová 1A, 900 41 Rovinka) na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby, vydaného obcou Rovinka dňa 15.12.2022 pod číslom SÚ- 171/588/3810/2022/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2023.

Uvedeným rozhodnutím bola navrhovateľovi: Georeal Alemal, s.r.o., IČO: 47 102 756, sídlom Svidnícka 106/13, Bratislava umiestnená stavba: „**Obytná zóna Rovinka- Pod lipami**“.

Stavba bola členená na stavebné objekty:

- SO 01 – Rozšírenie Železničnej ulice
- SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy
- SO 03.1 – Verejný vodovod s prípojkami
- SO 03.2 – Prípojky vody
- SO 04.1 – Splašková kanalizácia
- SO 04 – Splašková kanalizácia - prípojky
- SO 05 – Vonkajší rozvod NN
- SO 06 - Prípojka NN pre RD
- SO 07 – Vonkajšie osvetlenie
- SO 08 – Slaboprúdové rozvody
- SO 09 – Samostatne stojacie dvojdomy na parcelách č.1-5.

Požadovaná zmena (z posledného právoplatného povolenia zo dňa: 18/01/2023) spočíva v zmene časti **stavebného objektu SO 09 - Samostatne stojacie rodinné domy** na parcelách č. 1-23 a to: v zmene osadenia stavieb rodinných domov č. 16-23 - namiesto samostatných stavieb rodinných domov sa umiestnia 4 radové domy so 6 rodinnými domami a samostatne garáže a s tým spojené sadové úpravy a osadenie oplotenia.

Obec Rovinka zastúpená 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“), podľa §§ 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 návrhu a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania podľa § 35 a § 36 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov účinný do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) rozhodol takto:

podľa §37, § 39 a § 39a stavebného zákona účinného do 31.03.2025 v súlade s § 41 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 s použitím § 4 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ako aj príslušných ustanovení správneho poriadku, vydáva toto

**rozhodnutie o umiestnení stavby,
ktorým sa mení rozhodnutie o umiestnení stavby
SÚ- 171/588/3810/2022/FLM.**

- Týmto rozhodnutím sa mení právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané obcou Rovinka zo dňa 15.12.2022 pod číslom SÚ- 171/588/3810/2022/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2023, a ktorým bola umiestnená stavba: „**Obytná zóna Rovinka-Pod lipami**“ na pozemkoch KN registra „C“ parcelné čísla 21281/974, 21281/975, 21281/976, 21281/977, 21281/978, 21281/979, 21281/980, 21281/981, 21281/982, 21281/983, 21281/984, 21281/985, 21281/986, 21281/987, 21281/988, 21281/989, 21281/990, 21281/991, 21281/992, 21281/993, 21281/994, 21281/995, 21281/996, 21281/997, 21281/998, 21274/844, 21274/535, 20322/26, 20322/38, katastrálne územie Rovinka, podľa situačného plánu a projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou Krajčí & Gaňo architects, s.r.o., zodpovedný projektant: Ing. arch. Tomáš Gaňo, autorizovaný architekt registračné č. 2145AA, sídlo Bárdošova 2/A, Bratislava, v 08/2025. Navrhovateľ doložil dohodu o postúpení práv a povinností zo dňa 15.06.2026.

Názov stavby:

**ZMENA PARCELÁCIE ÚZEMIA "MEDOVKOVÁ ULICA",
PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA+ PRÍSLUŠ. TECH. INFRAŠTRUKTÚRA**

Nové stavebné objekty:

SO 01 PRÍPRAVA ÚZEMIA

SO 02 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

SO 03 VEREJNÝ VODOVOD

SO 04 VEREJNÁ KANALIZÁCIA

SO 05 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA

SO 09 OSADENIA RD Č. 16 – 23 [zmena osadenia objektov].

Miesto stavby: 21281/472, 21274/695, 21274/844; 21303/38; 21303/39; 21303/40; 21281/989; 21281/990; 21281/991; 21281/992; 21281/993; 21281/994; 21281/995, 21281/996; 21281/997; 21281/998, 21301/375, 21301/374; 21301/373; 21301/372; 21301/371; 21301/370; 21301/369; 21301/368; 21301/367; 21301/366; 21301/365; 21301/364; 21301/363; 21301/362; 21301/361; 21301/360, 21301/375, katastrálne územie Rovinka.

Zmena rozhodnutia o umiestnení stavby spočíva v zmene časti stavebného objektu SO 09 – Samostatne stojacie rodinné domy alebo dvojdomy na parcelách č.1-23, podľa situačného plánu a projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou Krajčí & Gaňo architects, s.r.o., zodpovedný projektant: Ing. arch. Tomáš Gaňo, autorizovaný architekt registračné č. 2145AA, sídlo Bárdošova 2/A, Bratislava, v 08/2025, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou toho rozhodnutia.

Navrhovateľ: CLIPPER SK, s.r.o., IČO: 45 354 529
sídlom Komárnická 44, 821 02 Bratislava

druh stavby: novostavba

účel stavby: bývanie a garážovanie.

Navrhovanou projektovou dokumentáciou dôjde k zmene umiestnenia stavebných objektov rodinných domov s dvomi bytovými jednotkami; ktoré budú v rámci navrhovanej parcelácie umiestnene tak, aby vyhovovali všetkým koeficientom zastavanosti vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej informácie pre daný regulačný blok. Celkový počet osadených rodinných domov s dvomi bytovými jednotkami je 14.

Pri navrhovanej zmene parcelácie územia vznikne 15 stavebných parciel. Každý pozemok v danom území bude mať zabezpečený zodpovedajúci príjazd a prístup. Na 15 pozemku parc.č. 21281/996, 21274/844 a parc.č. 21303/38, kat. úz. Rovinke budú osadené radové garáže v počte 13 ks a kontajnerové stojisko pre danú oblasť.

V danej projektovej dokumentácii nedôjde k zmene existujúcich prípojk a rozvodov inžinierskych sietí, ich trasovanie a polohy zodpovedajú právoplatnej kolaudácii.

Týmto rozhodnutím sa pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu podľa § 39, 39a, ods. 1-2 stavebného zákona a podľa § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, **určujú tieto nové podmienky:**

I.) Urbanistické a architektonické

1. SO-01 PRÍPRAVA ÚZEMIA

Novonavrhovaná parcelácia predmetného územia (zmena usporiadania parciel) vychádza z pôvodného schválenia usporiadania parciel v riešenom území a plne rešpektuje existujúce dopravné napojenie v podobe vybudovanej komunikácie - Medovkovej ulice, ktorej technické parametre plne zodpovedajú C3 v modifikovanej kategórii MO 6,5/30. Celková výmera riešeného územia je 12 386,33 m². Pri navrhovanej zmene parcelácie územia vznikne 14 stavebných parciel.

Každý pozemok v danom území bude mať zabezpečený zodpovedajúci príjazd a prístup v súlade s ust. § 4 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách navrhované kanalizačné rozvody zabezpečia odvedenie odpadových vôd z pozemkov, ich zaústenie do verejnej kanalizácie sú súčasťou verejnej kanalizácie.

Podmienky na zriadenie kanalizačných rozvodov, ktoré sú zahrnuté spolu s odbočeniami v dokumentácii pre stavebný zámer, určil v zmysle § 4 bod 13 zákona č. 442/2002 Z.z. budúci vlastník verejnej kanalizácie, Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., subjekt verejného práva v osobitnej zmluve o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, ktorá je podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby v zmysle § 3 novely zákona č. 442/2002 Z.z.

Maximálny počet bytových jednotiek v rodinnom dome - 2 b.j.

(Dvojdomom, podľa objektivej skladby, treba rozumieť rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami)

Podľa § 39a ods.5 stavebného zákona na uskutočnenie rodinných domov charakteru jednoduchej stavby (bungalov, prízemný rodinný dom s obytným podkrovím) postačí ohlásenie stavebnému úradu podľa § 55 ods.2 stavebného zákona.

Nové polohové umiestnenie objektu voči susedným nehnuteľnostiam:

Stavba je umiestnená podľa situačného plánu M 1:500 a projektovej dokumentácie ktorú vypracovala spoločnosť Krajčí&Gaňo architects., zodpovedný projektant Ing. arch. Tomáš Gaňo, autorizovaný architekt registračné č. 2145AA, sídlo Bárdošova 2/A, Bratislava, v 08/2025.

SO 02 - ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU

Projekt v rozsahu stavebný zámer rieši perspektívne napojenie stavieb [resp. stavebných parciel] v tejto lokalite formou predĺženie existujúcich distribučných rozvodov NN. Tie budú rozvedené

a napojené na existujúce skrine PRIS, kde je na nich pripravené dostatočná kapacita. Predmetom riešenia budú tiež vonkajšie rozvody – umiestnené na verejnom prístupom mieste.

NN ROZVODY

V rámci zabezpečenia prípojok NN pre jednotlivé nehnuteľnosti bude potrebné vykonať vytvorenie nového káblového rozvodu NN na novej prístupovej komunikácii k objektom. Rozvody NN budú riešené formou kábových slučiek z káblov 1-NAYY-J 4x240mm² ktoré bude vzájomne prepájať typové poistkové rozpojovacie skrine HASMA typ SR. Skrine budú umiestnené na verejne prístupnom mieste pri hranici parciel. Skrine riešené v tejto dokumentácii predbežne označené ako SR1 - SR9, umiestnené sú na verejne prístupných miestach.

Pre napojenie skríň SR1 - SR3 projekt predpokladá použitie slučky pozostávajúcej z trojice káblov, skrine SR4 a SRS budú napojené slučkou z dvoch káblov. Obidve slučky budú navyše vzájomne prepojené medzi skriňami SR4 a SR1 do spoločného rozvodu. Prúdové zaťaženie káblov nového rozvodu NN v časti nad trafostanicou predbežne činí cca 150,0A na jeden kábel.

NN PRÍPOJKY

Prípojky NN pre existujúce nehnuteľnosti budú riešené z poistkových vývodov nových skríň SR celoplastovými káblami 1-NAYY-J 4x25mm², prípojky budú ukončené v typových skupinových plastových rozvádzačoch RE, osadených pri hraniciach parciel na verejne prístupnom mieste, kedykoľvek prístupných pre pracovníkov ZSE.

Káble prípojok NN budú uložené do výkopov v zemi v chodníkoch a zelených plochách v pieskovom lôžku 2x100mm, chránenom PVC fóliou. Pri prechode pod komunikáciami, parkovacími plochami a prípadne aj inými kritickými miestami budú káble uložené do chráničiek.

SO 03 - VEREJNÝ VODOVOD

V súčasnosti je na MEDOVKOVEJ ULICI vybudovaný verejný vodovod DN100, napojený na verejný vodovod DN110 IV. tlakového pásma, v prevádzke BVS, a.s. na Železničnej ulici.

Nový stav navrhuje to, že na hlavnej vetve budú k jednotlivým nehnuteľnostiam vyvedené pripojenia na rozvádzaciu vetvu s uzáverom DN50, napojené na verejný vodovod pomocou navrtavacieho pásu s uzáverom so zemnou súpravou. Pripojenie na rozvádzaciu vetvu s uzáverom je súčasťou verejného vodovodu v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. Pri realizácii verejného vodovodu budú dodržané ochranné pásma min. 1,8 m od osi potrubia na obe strany. Novovzniknuté parcely budú napojené na existujúci rozvod na prípojke ktorého bude umiestnená združená vodomerná šacha pre 4 samostatné merania a odtiaľ budú trasované rozvody k budúcim parcelám. Parcely, ktorú majú prístup priamo z Medovkovej ulice budú disponovať samostatnými prípojkami vodovodu v zmysle technický podmienok správcu.

SO 04 - VEREJNÁ KANALIZÁCIA

Kanalizačné prípojky:

Súčasťou novo navrhovaných parciel budú aj časti verejnej kanalizácie budú aj kanalizačné prípojky, ktoré budú vyvedené na jednotlivé parcely. Predmetné prípojky boli požiadavkou správcu danej siete, ich technické riešenie ako aj samotná dimenzia vyplýva z technických podmienok, ktoré zadefinoval správca a prevádzkovateľ verejnej siete. Projektom navrhované vodovodné prípojky budú vyhotovené v materiálovom prevedení: DN150 (PVC, SN10), ich celkový počet bude: 14 ks a budú ukončené revíznymi šachtami DN 400 (v zmysle požiadaviek budúceho správcu siete).

SO 05 - DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA

Projekt rieši návrh kanalizácie, ktorej úlohou bude odvádzať gravitačne dažďové vody (s obsahom ropných látok) zo spevnených verejných plôch. Technické riešenie je spracované v zmysle STN 75 6101 a ostatných súvisiacich noriem.

Navrhované riešenie pozostáva z vybudovania 3 vsakovacích systémov.

Dažďové povrchové vody z cesty a z chodníkov navrhovanej IBV budú zachytené cez uličné vpusty s Ekodren ORL filtračnou vložkou CRC (max. 5 l/s) a odvedené cez revízne šachty na odoberanie vzoriek do vsakovacích šacht umiestnených v zeleni. Filtračná vložka ORL je vo vyhotovení s výstupnou hodnotou znečistenia dažďových vôd NEL do max. 0,1 mg/l.

Navrhované kanalizačné potrubie :

DN200(PVC) 21

Počet vsakovacích šachiet: 4 ks

Počet vpustí: 4 ks

Súčasťou stavby budú aj spevnené plochy- chodníky, kontajnerová stojiská pre rodinné domy a kontajnerové stojisko pre triedený odpad pre lokalitu, ktoré bude umiestnené na pozemku stavebníka.

Týmto rozhodnutím sa pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu podľa § 39, 39a ods.1 a 2 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, predpisujú tieto podmienky:

Statická doprava:

Parkovanie osobných automobilov riešiť na vlastnom pozemku rodinného domu na spevnených plochách, pre každú b.j. budú zabezpečené 3 PM. Parkovanie bude riešené výlučne na vlastnom pozemku na spevnených plochách na to určených, mimo priestoru verejnej komunikácie.

Statická doprava pre rodinné domy bude riešená v zmysle STN 736110/Z2. Do celkového počtu sa počítajú aj garážové stánie.

Súčasťou stavby budú aj spevnené plochy- chodníky, kontajnerová stojiská pre rodinné domy a kontajnerové stojisko pre triedený odpad pre lokalitu, ktoré bude umiestnené na pozemku stavebníka. Na časti pozemkov parc.č. 21281/996, 21274/844 a parc.č. 21303/38, kat. úz. Rovinke budú osadené radové garáže v počte 13 ks a kontajnerové stojisko pre danú oblasť.

II. Navrhovateľ je povinný splniť podmienky vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk dotknutých orgánov a zapracovať ich do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

1. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko z hľadiska ochrany prírody a krajiny č. OÚ-SC-OSZP -2026/012737-002 zo dňa 19.02.2026:

1. Stavba sa navrhuje umiestniť mimo zastavaného územia obce a v území, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ust. § 12 zákona.
2. Realizácia stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.
3. Navrhovanou stavbou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druchovej ochrany.
4. V prípade nevyhnutého výrubu dreviny podľa § 47 odseku 3 zákona sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody, ak tento zákon neustanovuje inak. Súhlas na výrub dreviny sa môže v odôvodnených prípadoch vydať len po posúdení ekologických a estetických funkcií dreviny a vplyvov na zdravie človeka a so súhlasom vlastníka alebo správcu,

prípadne nájomcu, ak mu takéto oprávnenie vyplýva z nájomnej zmluvy, pozemku, na ktorom drevina rastie, ak žiadateľom nie je jeho vlastník, správca alebo nájomca a po vyznačení výrubu dreviny.

5. O výrub dreviny podľa § 47 odseku 3 zákona možno požiadať aj v konaní o stavebnom zámere. Ak je žiadosť o výrub dreviny podľa odseku 3 súčasťou stavebného zámeru, orgán ochrany prírody vydávajúci súhlas je dotknutým orgánom v konaní o stavebnom zámere a namiesto súhlasu sa vydáva záväzné stanovisko dotknutého orgánu v konaní o stavebnom zámere. Záväzné stanovisko podľa predchádzajúcej vety možno použiť na preukázanie súhlasu s výrubom dreviny rovnako ako súhlas orgánu ochrany prírody podľa tohto zákona.
 6. Ak žiadosť o výrub drevín je súčasťou stavebného zámeru správny orgán upozorňuje:
 - a/ v mimo zastavaného územia obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a krovitých porastov s výmerou nad 200 m² záväzné stanovisko dotknutého orgánu v konaní o stavebnom zámere vydáva Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny.
 7. Ak žiadosť o výrub drevín nie je súčasťou stavebného zámeru správny orgán upozorňuje:
 - a/ v mimo zastavaného územia obce sa podľa zákona o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a krovitých porastov s výmerou nad 200 m² o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona o ochrane prírody a krajiny je príslušný rozhodnúť Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny.
 8. 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 opätovaným zatrávením.
2. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-SC-OSZP -2026/012879-002 zo dňa 08.04.2026:
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.
 3. Držiteľ odpadu je povinný uplatniť hierarchiu odpadového hospodárstva ustanovené v § 6 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch,
 4. 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.
 5. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 – držiteľ odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch.
 6. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaradiť a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláske MZP 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.

7. 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.
8. Pôvodca odpadu má pred realizáciou demolačných prác a po realizácii demolačných prác ohlasovaciu povinnosť podľa § 77 ods. 3 písm. e) a f).
9. 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.
10. Využívanie odpadov na spätné zasypávanie je možné len na základe súhlasu príslušného orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v súlade s § 97 ods. 1) písm. s) zákona o odpadoch.
11. Skladovanie výkopovej zeminy 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 spätné zasypávanie v mieste, ktoré nie je zariadením na zhodnocovanie odpadov alebo zariadením na zneškodňovanie 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.

III. Ostatné podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného obcou Rovinka dňa 15.12.2022 pod č. SÚ- 171/588/3810/2022/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2023 zostávajú v platnosti.

Osobitné podmienky:

1. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude vypracovaná v súlade s § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
2. V dokumentácii pre stavebné povolenie **budú zapracované uplatnené požiadavky vyššie uvedených dotknutých orgánov a organizácií.** Stavebník je povinný v projekte pre stavebné povolenie zohľadniť všetky podmienky a pripomienky a projektovú dokumentáciu dať spracovať v súlade s pripomienkami horeuvedených dotknutých orgánov a právnických osôb a túto opätovne predložiť na ďalšie posúdenie podľa ich požiadaviek.
3. Obsahom tohto rozhodnutia nie sú podmienky pre realizáciu stavby, tieto budú určené v nasledujúcom stavebnom konaní vo veci povolenia stavby, o ktoré stavebník požiada tunajší stavebný úrad po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V stavebnom

konaní stavebný úrad preskúma súlad dokumentácie s podmienkami územného rozhodnutia.

4. Pozemky stavby (druh pozemkov: orná pôda) sa nachádzajú v mimo zastavanom území obce. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia na komunikácie a rodinné domy je potrebné doložiť rozhodnutie Okresného úradu Senec, odboru pozemkového a lesného.

V súlade s § 40 ods.1 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 toto rozhodnutie platí 3 roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Nestráca však platnosť pokiaľ je v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie. Predĺžiť čas platnosti tohto rozhodnutia možno podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 na žiadosť navrhovateľov, ak ju podajú pred uplynutím lehoty. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak je na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľov a ostatných účastníkov územného konania.

V konaní o zmene územného rozhodnutia neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Podľa položky č. 59 písm. a) bod 2) sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, sa navrhovateľovi predpisuje správny poplatok vo výške 500,- € (slovom: päťsto eur), ktorý zaplatil pri podaní návrhu hotovostne v pokladni obecného úradu Rovinka.

O D Ť V O D N E N I E

Spoločnosť CLIPPER SK, s.r.o., IČO: 45 354 529, sídlom Komárnická 44, 821 02 Bratislava (korešpondenčná adresa Rozmarínová 1A, 900 41 Rovinka) podala na tunajší stavebný úrad dňa 11.02.2026 návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby, vydaného obcou Rovinka dňa 15.12.2022 pod číslom SÚ- 171/588/3810/2022/FLM, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2023. Uvedeným rozhodnutím bola navrhovateľovi: Georeal Alemal, s.r.o., IČO: 47 102 756, sídlom Svidnícka 106/13, Bratislava umiestnená stavba: „**Obytná zóna Rovinka- Pod lipami**“.

Stavba bola členená na stavebné objekty:

- SO 01 – Rozšírenie Železničnej ulice
- SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy
- SO 03.1 – Verejný vodovod s prípojkami
- SO 03.2 – Prípojky vody
- SO 04.1 – Splašková kanalizácia
- SO 04 – Splašková kanalizácia - prípojky
- SO 05 – Vonkajší rozvod NN
- SO 06 - Prípojka NN pre RD
- SO 07 – Vonkajšie osvetlenie
- SO 08 – Slabopráúdové rozvody
- SO 09 – Samostatne stojacie rodinné domy alebo dvojdomy na parcelách č.1-23.

Predmetom rozhodnutia bolo umiestnenie dopravného, technického vybavenia územia s prípojkami k jednotlivým rodinným domom a rodinné domy v lokalite Pod Lipami, ktoré je vymedzené zo severozápadu Železničnou ulicou, a zo severovýchodu je vymedzená hranicou funkčnej plochy F1-B-25 v zmysle platného územného plánu obce. V zmysle ÚPN Rovinka je riešené územie v rozvojovej funkčnej ploche F1- B-25 s funkčným využitím individuálne formy bývania.

Zmena rozhodnutia o umiestnení stavby spočíva v zmene stavebného objektu SO 09 – Samostatne stojacie rodinné domy alebo dvojdomy na parcelách č.1-23. Návrh bol doložený projektovou dokumentáciou vypracovanou spoločnosťou Krajčí & Gaňo architects, s.r.o., zodpovedný projektant: Ing. arch. Tomáš Gaňo, autorizovaný architekt registračné č. 2145AA, sídlo Bárdošova 2/A, Bratislava, v 08/2025, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou toho rozhodnutia.

Dňom podania návrhu sa začalo vo veci územné konanie o umiestnení stavby (ďalej konanie).

Tunajší stavebný úrad prerokoval návrh v zmysle §§ 32 - 39 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 ako aj príslušných ustanovení zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Stavebný úrad konštatuje, že navrhované zmeny nie sú v rozpore s Územným plánom obce Rovinka, rok 2001, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Navrhovateľ v územnom konaní k dotknutým pozemkom parcelné čísla 21281/974, 21281/975, 21281/976, 21281/977, 21281/978, 21281/979, 21281/980, 21281/981, 21281/982, 21281/983, 21281/984, 21281/985, 21281/986, 21281/987, 21281/988, 21281/989, 21281/990, 21281/991, 21281/992, 21281/993, 21281/994, 21281/995, 21281/996, 21281/997, 21281/998, 21274/844, 21274/535, 20322/26, 20322/38, katastrálne územie Rovinka doložil v súlade s § 38 stavebného zákona súhlasy vlastníkov týchto dotknutých pozemkov, ku ktorým navrhovateľ nemá vlastnícke ani iné právo, a to súhlas od Ing. Hrončeka Miroslava, Ing. Hrončeka Vladimíra a Ing. Hrončekovej Jany zo dňa 15.06.2026.

Po úplnom doplnení podania stavebný úrad oznámil listom č. SÚ SU 10-122/7349/2026/FLM dňa 23.06.2026 formou verejnej ohlášky podľa § 36 ods. 1 a 4 a § 41 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania a súčasne upustil od ústneho pojednávania.

V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania a aj dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. 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. Zároveň oznámil, že v zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 sú dotknuté orgány povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania.

Požiadavky z vyjadrení dotknutých orgánov boli zapracované do podmienok vo výrokovej časti rozhodnutia, okrem podmienok, ktoré už boli splnené v územnom konaní, alebo sa týkali realizácie stavby.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť navrhovateľa na začatie konania spolu s dokumentáciou pre územné rozhodnutie 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.

Toto rozhodnutie sa doručuje stavebníkovi a vlastníkom pozemkov na ktorých je stavba umiestnená jednotlivo. Ostatným účastníkom konania – najmä 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). Dňom doručenia rozhodnutia účastníkom konania je 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

Tunajší úrad konštatuje, že navrhovanou zmenou územného rozhodnutia nebudú neprimerane dotknuté práva účastníkov konania a dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny a že navrhovateľ splnil podmienky pre vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby, 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, Železničná 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

Príloha: situácia umiestnenia stavby

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 rozhodnutie.

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 reg. „C“ parc.č: 20322/9, 21301/590-582, 21274/696, 21281/473, 21281/474, 21274/681, 21281/1, kat. úz. Rovinka a vlastníkom pozemku KN reg. „E“ 1273/2, katastrálne územie Rovinka
2. Neznámym účastníkom konania a účastníkom konania, ktorých pobyt správneho orgánu nie je známy a ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb môžu byť územným rozhodnutím priamo dotknuté.
3. CLIPPER SK, s.r.o., IČO: 45 354 529, sídlom Komárnická 44, 821 02 Bratislava (korešpondenčná adresa Rozmarínová 1A, 900 41 Rovinka) - navrhovateľ
4. Ing. Hronček Miroslav, Jágeho 1699/10, 821 08 Bratislava - vlastník pozemku
5. Ing. Hronček Vladimír, Majerníková 1, 841 05 Bratislava - vlastník pozemku
6. Ing. Hrončeková Jana, Majerníková 1, 841 05 Bratislava - vlastník pozemku

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: zmena UR
Identifikátor: 122/8037/2026/MF

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Kvalifikovaná elektronická pečať obce Rovinka
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 14.08.2026 09:56:51 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 14.08.2026 07:56:51 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
122/8037/2026/MF

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Margita Fleischerová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: referent
Označenie orgánu verejnej moci: Obec Rovinka
IČO: 00305057
Dátum vytvorenia doložky: 14.08.2026
Podpis a pečiatka: