



OBEC LIMBACH
Ul. SNP 55
900 91 LIMBACH

Stavebný úrad

č. j. : 218/4663-1884/2025-26-SÚ-URrozh

v Limbachu, dňa 01.10.2026

R o z h o d n u t i e

Verejná vyhláška

Navrhovateľ: KOLIBA LIMBACH, s.r.o., ulica SNP 82/86, 900 91 Limbach, IČO: 35 840 722

V zastúpení: PABA, spol.s.r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, IČO: 35 855 924

Ing.Burgerová Pavlína

(ďalej navrhovateľ)

Podal dňa 26.03.2025 na obec Limbach – stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: KOLIBA v Limbachu – prestavba a dostavba objektu súp.č. 82.

Na ulici SNP, 900 91 Limbach, na pozemku parc.č. C-KN – 388/2, 1776/11, 1776/12, 1776/13, 81/1, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 386/1, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/6, 77/5, 77/14, poz.parc.č. E-KN – 1775, k.ú.Limbach.

V členení na stavebné objekty:

- SO 01 – KOLIBA – hlavný objekt
- SO 02 – Prípojka NN pre objekt Koliby
- SO 02.1 – Preložka vzdušných a zemných rozvodov
- SO 02.2 – Preložka zemných rozvodov VN
- SO 02.3 – Distribučný rozvod
- SO 02.4 – Prípojka NN
- SO 03 – Prípojka plynu
- SO 04 – Prípojka vody
- SO 05 – Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 05.1 – Splašková kanalizácia
- SO 05.2 – Tuková kanalizácia
- SO 06 – Dažďová kanalizácia s ORL
- SO 07 – Spevnené plochy
- SO 08 – Oplotenie a sadové úpravy

Obec Limbach ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods.1 zákona č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len zákon 25/2025Z.z.) a podľa §12 písm. c) zákona 25/2025 ako orgán štátnej správy vo výstavbe postupujúc v zmysle §84 ods.4 písm. b) zákona 25/2025 Z.z. posúdilo predložený návrh podľa §32-§38 zákona č. 50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) v súlade s § 3,4 a 32 zákona č. 71/1967Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) a podľa §39 a §39a stavebného zákona, §4 vyhlášky č.453/2000Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a §46 a §47 správneho poriadku vydáva

územné rozhodnutie o umiestnení stavby
KOLIBA v Limbachu – prestavba a dostavba objektu súp.č. 82
na ul. SNP, Limbach

v rozsahu stavebných objektov:

- SO 01 – KOLIBA – hlavný objekt
- SO 02 – Prípojka NN pre objekt Koliby
- SO 02.1 – Preložka vzdušných a zemných rozvodov
- SO 02.2 – Preložka zemných rozvodov VN
- SO 02.3 – Distribučný rozvod
- SO 02.4 – Prípojka NN
- SO 03 – Prípojka plynu
- SO 04 – Prípojka vody
- SO 05 – Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 05.1 – Splašková kanalizácia
- SO 05.2 – Tuková kanalizácia
- SO 06 – Dažďová kanalizácia s ORL
- SO 07 – Spevnené plochy
- SO 08 – Oplotenie a sadové úpravy

Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej v termíne 04/2024-03/2025, zodpovedný projektant AMIK s.r.o., Kordíky 66, 976 34 Tajov, Ing.arch.Albert Mikovíny, reg.č. 0246 AA.

Návrh je v súlade s Územným plánom obce Limbach, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN 03/1996 zo dňa 18.03.1996 v znení schválených zmien a doplnkov.

Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú sa v súlade s ustanovením §39a ods.2 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a §4 vyhl. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1/ Popis stavby – SO 01 Koliba – hlavný objekt – navrhovaná stavba rieši obnovu a prestavbu objektu Koliby a Kolkárne. Objekt Kolkárne bude asanovaný a z objektu Koliby bude z časti zachovaný hlavný reštauračný obytný priestor. Prestavbou a dostavbou vznikne jeden ucelený stavebný objekt s dvoma nadzemnými a jedným podzemným podlažím.

Na južnej strane pred hlavným vstupom do objektu vznikne nové vstupné nádvorie. Na východnej strane sú priestory prepojené do jestvujúcej záhrady sezónnymi terasami. Zásobovanie objektu zostáva na západnej strane na mieste terajšieho vjazdu, kde sa v dosahu nachádza aj priestor pre komunálny a separovaný odpad prístupný aj zo strany ulice. Zo západnej strany je okrem zásobovacieho vstupu aj vstup do objektu pre personál, z južnej strany je medzi parkoviskom a objektom navrhovaný na pozemku investora chodník. Potrebné parkovacie kapacity sú riešené šikmým parkovaním z obecnej komunikácie pozdĺž ulice SNP a v objekte sú navrhované dve garážové státi. Súčasťou areálu je jestvujúca záhrada na východnej strane objektu. Nachádzajú sa tu vyššie dreviny a plochy zelene, ktoré budú revitalizované. K jestvujúcemu tanečnému parketu pribudnú okrem opravených terajších peších chodníkov aj nové prírodné terénne terasy a atrakcie v záhrade. Pribudne objekt altánku s pódium pre vystupujúcich pri tanečnom parkete a mostík ponad potok Lúčanka, ktorý vytvorí priame pešie prepojenie záhrady zo strany ulice Vinohradská.

1.NP – sa nachádza hlavný vstup, kuchyňa, komunikačný priestor, sklady, schodisko a výťah do 1-PP, reštaurácia, obchodná prevádzka v zadnej časti zóna zásobovania.

1.PP – na tomto podlaží sa nachádza centrálna WC hostí, a priestory pre upratovanie, technické priestory kotolne, strojovne VZT, el.rozvodňa, sociálne zázemie pre zamestnancov, sklady reštauráciu, kaviareň, priestory pre archiváciu a uskladnenie vína.

2.NP – na tomto podlaží sú bytovacie priestory penziónu. Dva dvojizbové apartmány, päť dvojlôžkových izieb a jedna jednolôžková izba, zázemie pre upratovačku, chyžné a kanceláriu. Pre komunikáciu chyžných slúži zamestnanecký výťah a schodisko, ktorým sa dostávame na úroveň zásobovacieho vjazdu na 1.NP.

Stavebno technické riešenie – podzemné podlažie je založené plošne so železobetónovou vaňou a tlakovou izoláciou proti vode, základové konštrukcie nových nadzemných dostavieb sú z prostého betónu. Obvodové murivo nových častí hr. 300 mm so zateplením minerálnou vlnou hr. 200 mm. Povrchová úprava vonkajších stien na 1. NP a 2. NP v kombinácii omietky na zatepľovacom systéme a kamenný obklad. Konštrukcia strechy tvorí drevený krov. Staticky nosná krovová konštrukcia je zo strany interiéru chránená obkladom z protipožiarneho SDK. Na pôvodnom objekte koliby je krytina z pálenej škridle a na nových hmotách objektu je krytina falcovaný AL plech v odtieni tmavošedý antracit.

Riešená plocha areálu	2140,37m ²
Zastavaná plocha areálu	569,00m ²
Celková úžitková plocha objektu	948,29m ²

Vykurovanie, chladenie, VZT – zdrojom tepla a chladu budú dve tepelné čerpadlá vzduch – voda. Vnútorne jednotky budú v kotolni na úrovni 1. PP a exteriérové jednotky na severnej strane objektu alternatívne na plochej streche objektu v strednej časti. Teplo bude distribuované podlahovým vykurovaním. Chladenie bude v spoločenských prevádzkach vo vzt a na izbách pod stropnými fancoilami. Priestory koliby budú odvetrané VZT s rekuperáciou.

Elektroinštalácie – objekt bude napojený novou NN prípojkou. Súčasťou riešenia je aj osvetlenie záhrady a vstupného nádvorja. Pre núdzové prípady bude v objekte záložný zdroj EI. V objekte budú riešené aj EPS a HSP, kamerový systém. Objekt bude napojený novou SLBP prípojkou.

Plynoinštalácia – terajší objekt Koliby a kolkárne sú napojené na rozvody plynu. Existujúci prípojky bod a jestvujúca prípojka do objektu z ulice Vinohradská budú využité na pripojenie nového objektu na plyn. Plyn bude dovedený do kotolne na 1. PP. Plyn bude využívaný ako doplnkový zdroj pre vykurovanie a prípravu TUV plynovým kotlom a na varenie plynom v kuchyni.

Zásobovanie vodou – objekt bude pripojený na verejný vodovod DN100 novou vodovodnou prípojkou. Vodomerná šachta sa nachádza v priestore zásobovacieho vjazdu.

Splašková a dažďová kanalizácia – splaškové vody z objektu budú zaústené do obecnej splaškovej kanalizácie v ulici. Z úrovne 1. PP budú do kanalizácie splaškové vody do kanalizácie prečerpávané. Dažďové vody budú zaústené do vsaku do podzemného vsakovacieho objektu v záhrade na pozemku investora.

Spevnené plochy – s dláždeným krytom určené pre pohyb peších je premenlivej šírky 1,5m – 5,4m, plocha bude ohraničená záhonovým obrubníkom. Odvodnenie vôd zo spevnených plôch je riešené vsakom ekologickou dlažbou SIKO, otvormi medzi dlažbovými kockami, ktoré postupne prepúšťajú vodu do podkladnej vrstvy.

Dopravné napojenie, pešie komunikácie, statická doprava – prístup pre automobilovú dopravu je z cesty III. triedy č. 1085 existujúcim vjazdom. Parkovanie bude na exteriérovej spevnenej ploche v počte 8 parkovacích miest, dve v garáži.

Výrub drevín a parkovacie plochy sa nachádzajú v k.ú. obce Limbach. Parkovanie a spevnené plochy sa nachádzajú na pozemku investora, kn C Limbach parc.č. 77/1, 77/3, 77/5, 77/6, 77/15, 386/77 a čiastočne na pozemku SVP 1776/12, ktorý bude od vlastníka prenajatý. Navrhovaná parkovacia plocha sa dopravne napája na miestnu komunikáciu. Parkovacia plocha je navrhnutá z betónovej zámkovej dlažby, umožní parkovanie automobilov a je ohraničená cestným betónovým obrubníkom. Požiarne nebezpečný priestor navrhovanej stavby – požiarne nebezpečný priestor navrhovanej stavby nezasahuje na susedné pozemky.

Záber pozemkov počas výstavby – pri výstavbe nedôjde k záberu susedných pozemkov.

Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie:

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť spracovaná v súlade s podmienkami dotknutých orgánov, s platnými STN, stavebným zákonom, vyhl. Č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vyhl. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecno technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ostatnými platnými právnymi predpismi.

Návrh vsakovacieho objektu je potrebné vypracovať na základe hydrogeologického posudku a projektovú dokumentáciu predložiť na posúdenie v stavebnom konaní.

V dokumentácii pre stavebné povolenie budú zapracované uplatnené požiadavky dotknutých orgánov., predložiť projekt organizácie výstavby s uvedením prístupu stavebných mechanizmov na stavebný pozemok.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

- Okresný úrad Pezinok, M.R.Štefánika 10, Pezinok OSZP – OU-PK-OSZP-2024/012399-002 zo dňa 25.10.2024 záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody po preštudovaní všetkých dokladov a dostupných dokumentov stavba sa nachádza podľa LV č.571 a LV č.426 na pozemkoch reg.C na poz.parc.č. 77/1,2,3,4,6, k.ú Limbach v zastavanom území obce Limbach, kde platí prvý stupeň ochrany , v predmetnom území sa nenachádzajú chránené územie, ochranné pásmo chráneného územia ani ďalšie významné prvky.
- Stanovisko č. OU-PK-OSZP-2024/012428-002 zo dňa 23.10.2024 – podľa §28 zák. č. 364/2004Z.z. o vodách – navrhované stavebné objekty – prípojka vody, prípojka splaškovej kanalizácie, splašková kanalizácia, tuková kanalizácia, dažďová kanalizácia a ORL so vodnými stavbami §52 ods.1 písm d) zák.č. 364/2004 vodný zákon.OU Pezinok OSZP ak príslušný orgán štátnej vodnej správy preskúmal predloženú projektovú dokumentáciu a konštatuje, že navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za podmienok:
 - K odvádzaným vodám z povrchového odtoku zo strechy objektu, zo spevnených plôch a parkovísk do podzemných vôd je potrebné predložiť k vydaniu stavebného povolenia hydrogeologický priekum a na základe jeho výsledkov posúdiť návrh dostatočnej kapacity vsakovacieho objektu.
 - Doložiť stanovisko správcu vodného toku, Slovenský vodohodpodársky podnik, š.p., povodie Dunaja š.p. ,
 - Po vydaní územného rozhodnutia stavebník požiada na tunajší orgán štátnej vodnej správy:
 - O vydanie povolenia na vyššie uvedené vodné stavby podľa § 26, zák.č. 364/2004Z.z. vodný zákon
 - O vydanie povolenie na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku z dažďovej kanalizácie do podzemných vôd podľa § 21 ods. 1 písm. D) vodného zákona
 - O vydanie súhlasu na realizáciu stavby na pobrežných pozemkoch podľa § 27 ods. 1 písm. a) vodného zákona

K žiadostiam doloží právoplatné územné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu vypracovanú projektantom s oprávnením na vodné stavby, vlastnícke, alebo iné práva k pozemkom dotknutých stavbou a ostatné doklady v zmysle zák.č. 364/2004Z.z. vodný zákon a zákona č. 50/1976Zb.

o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v z.n.z.d.

- Stanovisko OU-PK-OSZP-2024/012300-002 zo dňa 07.10.2024 – po preskúmaní žiadosti na základe doručených podkladov podľa §99 ods. 1 písm. b) bod 1 zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie: nemá námietky k umiestneniu stavby v navrhovanom území podľa predloženej projektovej dokumentácie
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok, ORHZ-PK1-2024/002306-002 zo dňa 07.10.2024 – po posúdení podľa §28 zákona 314/2001Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a §40 a §40a vzhl. MV SR č. 127/2002Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie „Protipožiarna bezpečnosť stavby, Koliba v Limbachu, parc.č. 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/6 k.ú.Limbach vypracovanú Ing.Jánom Kulfasom, špecialistom požiarnej ochrany reg.č. 20/2015 BČO v 04/2024 a riešením požiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok
- OR PZ v Pezinku, Okresný dopravný inšpektorát , Šenkvičná 14, 902 01 Pezinok, ORPZ-PK-ODI-2026/003222-004 zo dňa 13.07.2026 – v zmysle §3 ods.7 zákona č. 135/1961Zb. Pozemných komunikáciach v z.n.p. vydáva stanovisko cestnému správnomu orgánu a obci CI – ODI OR PZ v Pezinku z hľadiska ním sledovaného záujmu bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky súhlasí s vydaním určenia na použitie dopravných značiek na vyššie uvedených cestách podľa projektu organizácie dopravy výkres C5, dátum spracovania 06/2026 za splnenia nasledovných podmienok:

- Dopravné značenie bude vyznačené podľa upraveného projektu organizácie dopravy, ktorý vypracoval Ing.Štefan Rajčan-autorizovaný stavebný inžinier 0605*A*4-21, dátum spracovania 6/2026 výkres č. C5
- Použitie dočasných dopravných zariadení zabezpečiť v súlade so zákonom č.8/2009Z.z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhl. Č.30/2020 Z.z. o dopravnom značení
- BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, 000555/2025/RB zo dňa 23.01.2025 – navrhované riešenie –
- Zásobovanie vodou – zásobovanie stavby vodou je navrhované novou vodovodnou prípojkou DN 50 HDPE, dĺžky 7,5m ktorá bude napojená na verejný vodovod DN 100 LT vybudovaný v lokalite, do navrhovanej vodoernej šachty 1200 x 900 x 1800 mm na parc.č. 77/6 bude osadený 1 fakturačný vodomerný DN20, za vodomernou šachtou bude vedený areálový rozvod vody DN50 až do objektu, potreba vody vypočítaná 8 280l/deň
- Požiarne zabezpečenie stavby – potreba požiarnej vody bude zabezpečená požiarnou nádržou o objeme 22m³ a zásobovanie bude areálovým rozvodom vody, pre požiarne zabezpečenie objektu sú navrhnuté požiarne hydrantové navijáky DN25 s dĺžkou 30m, celková potreba požiarnej vody je $Q_{pož}=12l/s$
- Odvádzanie odpadových vôd – odvádzanie splaškových vôd z objektu je navrhnuté ovou kanalizačnou prípojkou DN200PVC dl 10,5m, ktorá bude napojená na jestvujúcu kanalizáciu DN300BET, vybudovanú v predmetnej lokalite, na kanalizačnej prípojke bude vybudovaná revízná šachta KŠ, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je navrhnuté do vsakovacích blokov na pozemku investora
- Z hľadiska BVS, a.s. k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu vôd v zmysle §17 ods.2 písm.i) a §18 ods 2 písm. i) zákona č. 442/2002Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v z.n.p. zaujímame nasledovné stanovisko – pri akejkoľvek stavebnej činnosti na trase vodovodu a kanalizácie žiadame rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, k umiestneniu stavby Koliba v Limbachu nebudeme mať námietky nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vody a kanalizácií BVS, a.s., z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu požadujeme vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu a súvisiacich zariadení teréne podľa zákona 442/2002Z.z., technické riešenie návrh a realizácia vodovnej prípojky musí byť v súlade so zákonom 442/2002Z.z., STN,EN,ON a v súlade s technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu BVS, a.s.,

Zásobovanie vodou:

1/zrušenie pôvodnej vodovodnej prípojky je potrebné navrhnúť v mieste pripojenia na verejný vodovod

2/pripojenie na verejný vodovod je možné len ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená vodovodná prípojka

3/vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomernom musí byť priama bez lomiv

4/vodovodná prípojka ani žiadne jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorá by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody

5/vodomerná šachta je súčasťou vodomernej prípojky na ktorej je umiestnené meradlo, vodomerný, vodomerný je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS

6/Vodomerná šachta je navrhnutá na parcele č. a musí byť stavebne a priestorovo navrhnutá vyhovujúca požiadavkám BVS

Požiarne zabezpečenie stavby

1/so zabezpečením požiarnej vody požiarnou nádržou a vnútornými hadicovými navijákmi budeme súhlasiť.Dovoľujeme si Vás upozorniť že primárnou funkciou verejného vodovodu je hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou za účelom zabezpečenia ich základných zdravotných, pitných a iných potrieb.Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza požiarne vodovod.BVS v prípade požiaru nemôže garantovať potrebné množstvo vody a požadovaný pretlak na vodovodnej sieti.

Odvádzanie odpadových vôd

K žiadosti o pripojenie nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu nemôžeme zaujať stanovisko nakoľko v území BVS neprevádzkuje verejnú kanalizáciu.

O vyjadrenie k pripojeniu stavby na verejnú kanalizáciu je potrebné požiadať vlastníka a prevádzkovateľa verejnej kanalizácie.

S navrhovaným technickým riešením odvádzania vôd z povrchového odtoku do vsakovacieho objektu nebudeme mať námietky.

Kompletnú projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie predmetnej stavby spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou a ďalšími dokladmi, ktoré vyplynú z riešenia napojenia stavieb na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu s požadovanými dokladmi ako aj dokumentáciu pre požiarne zabezpečenie stavby žiadame predložiť na vyjadrenie na BVS, a.s.

SPP-distribúcia, a.s., Plátenická 2, Bratislava – TD/PS/0003/2025/Šč zo dňa 15.01.2025 – toto stanovisko nenahrádza podmienky pripojenia budúceho plynového odberného zariadenia k distribučnej sieti SPP-D a ako prevádzkovateľ distribučnej siete podľa ustanovení zákona 251/2012 Zb. o energetike a zmene a doplnení niektorých zákonov súhlasí s umiestnením vyššie uvedenej stavby za dodržania podmienok:

Všeobecné podmienky –

1/stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

2/stavebník je povinný dodržať min vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami, exist nadzemnými a podzemnými objektami a inžinierskymi sieťami

3/stavebník je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých exist podzemných sietí

4/pred začatím zemných prác, alebo iných činností je stavebník požiadať o vytýčenie SPP-D v záujem predchádzania poškodeniam, ohrozeniu prevádzky plynárenských zariadení

Technické podmienky

1/zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri max hodinovom odbere 13,34m³/hod z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu D90,PN 280kPa vedeného ulicou s bodom napojenia pre parcelou č. 77/6 ID:51474843 v k.ú.Limbach

2/stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania

3/stavebník zabezpečí vypracovanie PD pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok

4/stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia

5/stavebník zabezpečí, aby v PD pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009Zb.

6/Stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D

Osobitné podmienky

Toto vyjadrenie nenahrádza súhlas k pripojeniu budúcich objektov k distribučnej sieti SPP-D a.s., .Pred pracovaním PD na stavebné povolenie je potrebné podať žiadosť o pripojenie odberného plynového zariadenia do distribučnej siete

Požadujeme zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava stanovisko zo dňa 19.02.2026 – súhlasí s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu Koliba v Limbach na pozemku parc.č. 77/2 k.ú.Limbach podľa preloženej projektovej dokumentácie stavby 10/2025 pre stavebný objekt SO 02 Prípojka NN pre objekt Koliby a SO 02.1 prekládka rozvodov NN a SO 02.2 Distribučný rozvod NN a SO 02.3 prípojka nN za týchto podmienok:

Vybudovanie elektrických zariadení zo strany Západoslovenskej distribučnej a.s.:

1/vyvedenie výkonu z existujúcej distribučnej trafostanice TS 0037-014 z vývodu č. 1 a 2 pre plánovanú výstavbu stavby Koliba v Limbachu s 2xkáblami typu 1-NAYY-J 4Bx240mm² v celkovej dĺžke 54m zaslučkovanými v novej istiackej a rozpojovacej skrini SR v počte 1 ks 2/Typ skrine NN. 1 ks SR 3x400A/3 x 160A P2

3/Napojenie existujúceho vzdušného NN vedenia káblom typu 1x AYKY 3 x 150+70mm2
cca 7m existujúci P.B. č. 00049 z novovybudovanej rozpojovacej skrine SR
3x400A/3x160AP2

Vybudovanie elektrických zariadení zo strany žiadateľa

1/prípojky NN pre všetky odberné miesta z novovybudovaných skríň SR

2/plastové elektromerové rozvádzače umiestnené na verejne prístupnom mieste

3/vlastné rozvody

V záujmovom území stavby sa nachádza NN káblový rozvod distribučný typ 1-AYKY
3x185+95 v úseku od podperného bodu č. 00049 smer existujúca distribučná skriňa SR 3713-
0190 ďalej pokračuje do skrine SR 712-0180 a vzdušné NN distribučné vedenie typu 1-
4xAlFe6 50 od podperného bodu č. 00049 a podperným bodom 00047.

Na preloženie NN vzdušného a káblového distribučného rozvodu je potrebné podať žiadosť
preloženie elektroenergetického zariadenia kde sa stanoví presný rozsah preloženého
energetického zariadenia.

V záujmovom území sa na dotknutých parcelách nachádzajú podzemné elektrické káblové
vedenia spoločnosti.

Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie/realizačnú dokumentáciu
je potrebné existujúce inžinierske siete vytyčiť.

Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektorenergetické zariadenia spoločnosti ZSDIS,
a.s., ich ochranné pásma tak, aby nedošlo k poškodeniu, alebo ohrozeniu prevádzky
elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma
VVN, VN, NN vedení definovaných podľa §43 zákona o energetike č. 251/2012 Z.z o zmene
a doplnení niektorých zákonov. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať ponaučenie
všetkých osôb pohybujúcich sa alebo vykonávajúcich činnosť v blízkosti VVN, VN, NN
vedení.

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava,

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie Vám Slovak Telekom, a.s. dáva nasledovné stanovisko pre
vyznačené záujmové územie - Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK)
spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.č. 6612434421 zo dňa 12.12.2024
Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených
stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia
Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je
stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

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 ak 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 overeného správou sietí:
4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť/zrealizovať prekládku SEK.
6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
7. 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

8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vviadenia>

Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

10. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.

11. 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.

12. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

13. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezavaruje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

14. Prílohy k vyjadreniu:

- Všeobecné podmienky ochrany SEK
- Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

Dôležité upozornenie: § 28 zákona c. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách ukladá povinnosť, aby všetky novopostavené budovy a budovy, ktoré prechádzajú stavebnými úpravami vnútorných rozvodov, na ktorých uskutočnenie je potrebné stavebné povolenie, boli vybavené vysokorychlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom k nej.

Správa ciest Bratislavského samosprávneho kraja, Čučoriedková 6, Bratislava, 4293/18/2024/110 zo dňa 17.12.2024 – z hľadiska správcu cesty III/1085 súhlasíme s pripojením spevnených plôch na cestu III/1085 parkovisko a vjazd za podmienky, že dopravná situácia bude z hľadiska bezpečnosti posúdená a schválená OR PZ ODI Pezinok. Výjazd a parkovacie miesta požadujeme cestu III/1085 napojiť plynulo – osadiť cestný nábehový obrubník s dilatčným prvkom. Na pripojenie na cestu III/1085 vydáva záväzné stanovisko Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií. Pozdĺž cesty III/1085 Vínohradnícka ul. mimo napojenia žiadame ponechať betónový žľab a zelený pás. Oplotenie a spevnené plochy žiadame realizovať až za týmto priestorom. Spevnené plochy a strechy objektov musia byť odvodnené samostatne bez možnosti stekania dažďových vôd na cestu III/1085. Priechy sklon realizovať od cesty III/1085. S odvodnením parkovacích miest a vjazdu pomocou vpustí a dažďovej kanalizácie súhlasíme. Pri napojení na existujúce siete vodovod, kanalizácia plynovod dôjde k dotyku s cestným telesom cesty III/1085 t.j. k čiastočnej priečnej rozkopávke cesty III/1085. V ďalšom stupni PD žiadame všetky IS a ich napojenia na verejné siete zakótovať vzhľadom na hranu asfaltovej vozovky cesty III/1085. Všetky siete v súbehu s cestou III/1085 -NN, dažďová kanalizácia, vodovod je potrebné v ďalšom stupni PD zakótovať od hrany asfaltovej vozovky cesty III/1085. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie s našimi požiadavkami žiadame zaslať na vyjadrenie. BSK, odbor dopravy, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, Bratislava, 50004/2024 zo dňa 17.12.2024 – predmetnú projektovú dokumentáciu je potrebné odsúhlasiť so správcou cesty III/1085 – Správa ciest BSK, Bratislava a rešpektovať všetky jeho pripomienky

MO SR, odb. správy NM štátu, Námestie generála Viesta 2, Bratislava – SEMal-EL13/2-9-1217/2024 zo dňa 17.12.2024 – súhlasíme s realizáciou stavby Koliba v Limbachu na uvedených parcelách, k.ú.Limbach.V mieste plánovanej výstavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné vedenia alebo zariadenia v správe MO.Všetky zmeny dokumentácie treba predložiť na posúdenie.

PROGRES-TS, s.r.o., Kosodrevinová 44, Bratislava stanovisko zo dňa 28.01.2025 - s uvedenou stavbou súhlasíme, nachádzajú sa tam rozvody káblového distribučného rozvodu, žiadame o písomnú žiadosť na vytýčenie sietí káblového rozvodu.

Michlovský spol.s.r.o., Letná 9, Piešťany, BA-0216 2025 zo dňa 31.01.2025 – nedôjde ku stretu prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s., Bratislava

SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, Pezinok – stanovisko zo dňa 20.12.2024 – so stavbou súhlasíme, do styku nepríde s našimi podzemnými sieťami

UPC BROADBAND SLOVAKIA, Bratislava stanovisko 2753/2024 zo dňa 13.12.2024 – spoločnosť súhlasí s navrhovanou stavbou a predloženou PD, v lokalite stavby nepríde k styku s našou podzemnou káblovou distribučnou sieťou

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl.m. so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, Bratislava, RÚVZBA/OHVBP KV/4667/10966/2025 zo dňa 22.04.2025 – súhlasí s navrhovanou stavbou a súčasne stavebníka upozorňuje:

1/prevádzkové priestory a technologické vybavenie predmetnej prevádzky riešiť v splade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady /ES/ č.852/2004 o hygiene potravín v platnom znení, Vyhl.MZ SR č. 533/2007Z.z. a NV SR č.391/2006Z.z o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách

2/všetky technické zariadenia objektu /tepelné čerpadlo, VZT/ zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmernej hlučnosti pre súvisiace chránené obytné územie podľa požiadaviek Vyhl. MZ SR 549/2007Z.z

3/zabezpečiť dostatočne účinné odvetranie všetkých priestorov bez možnosti priradeného vetrania

4/zabezpečiť umývadlo na ruky s prívodom tečúcej pitnej studenej a teplej vody s odkanalizovaním v miestnosti na hrubú prípravu zeleniny na 1.PP

Ku kolaudácii predložiť

1/protokol z laboratórneho rozboru pitnej vody-vyhl. MZ SR č. 91/2023Z.z.

2/protokol z merania hluku z technických zariadení objektu – vnútorné a vonkajšie výsledky, ktorého preukáže že hluk z ich prevádzky nebude negatívne vplývať na súvisiace chránené obytné prostredie vyhl.č. 549/2007Z.z. /tep.čerpadlo, VZT, odsávač pár.../

3/protokol o funkčných skúškach a zaregulovaní VZT zariadenia v predmetnej prevádzke, ktorý preukáže prevádzky schopnosť a funkčnosť núteného odvetrania

SVP šp., Povodie Dunaja OZ, Martinská 49, Bratislava, stanovisko SVP 5326/2026/1 zo dňa 24.02.2025 – z hľadiska záujmov našej organizácie dávame k predloženej PD nasledovné stanovisko:

1/naša organizácia požaduje majetkoprávne usporiadať pozemky vodného toku Lúčanka zámena a pod do doby vydania stavebného povolenia

2/nie je možné vybudovať spevnené plochy na krytom profile toku Lúčanka

3/navrhovanú plynovú prípojku križujúcu vodný tok Žiadame riešiť tak, aby neprišlo ku križovaniu vodného toku

4/z historického vývoja daného územia existujúca stavba a existujúci krytý profil vodného toku nie je možné uvažovať o pobrežnom pozemku v šírke 5m od vonkajšej hrany krytého profilu

5/v zmysle predchádzajúceho bodu a v zmysle §50 ods 4 zákona 364/2004Z.z. o vodách je vlastník pobrežného pozemku povinný udržiavať breh v takom stave, aby sa netvorili prekážky, ktoré bránia nehatenému odtoku vody, sťažujú, alebo znemožňujú prístup k vodnému toku

6/v zmysle §49 ods.1 písm a) je správca vodného toku oprávnený pri výkone svojej činnosti vstupovať na cudzie nehnuteľnosti a užívať pobrežné pozemky 5,0m

7/podľa § 21, ods.1 písm. d) zákona 364/2004Z.z, o vodách je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových, alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy

8/v prípade potreby správcu vodného toku vlastník pobrežného pozemku resp. majiteľ nehnuteľností odstráni všetky zariadenia resp. iné stavby ktoré by znemožňovali prístup k vodnému toku a bránili výkonu jeho činnosti

9/naša organizácia neručí za prípadné škody ktoré by mohli vzniknúť pri nefunkčnosti navrhovaného odvádzania dažďových odpadových vôd

10/prepracovanú projektovú dokumentáciu požadujeme opätovne predložiť na pripomienkovanie našej organizácii

Stanovisko SVP 10578/1 zo dňa 13.05.2025 – k uvedenému zámeru sa naša organizácia vyjadrila stanoviskami č. SVP 5326/2025/1 zo dňa 24.02.2025, podmienky tohto stanoviska boli zapracované do projektovej dokumentácie, k zaslanej PD dávame nasledovné:

1/s predloženým zámerom súhlasíme, pričom stavbu žiadame realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004Z.z o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990Zb. o priestupkoch v z.n.p.

2/pozemky tvoriace koryto vodného toku Lúčanka žiadame majetkoprávne vysporiadať s naším odborom správy majetku

3/z historického vývoja daného územia existujúca stavba a existujúci krytý profil vodného toku nie je možné uvažovať o pobrežom pozemku s šírke 5,0m od vonkajšej hrany krytého profilu

4/v zmysle prechádzajúceho bodu a v zmysle §50 ods.4 zákona č. 364/2004Z.z. o vodách vlastník pobrežného pozemku je povinný udržiavať breh v takom stave, aby sa netvorili prekážky, ktoré bránia nehatnému odtoku vody, alebo sťažujú prístup k vodnému toku

5/v zmysle §49 ods.1, písm. a) je správca vodného toku oprávnený pri výkone svojej činnosti vstupovať na cudzie pozemky, nehnuteľnosti, pobrežné pozemky 5,0m

6/podľa § 21 ods 1 písm d) zákona 364/2004Z.z. o vodách je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy

7/v prípade potreby správcu vodného toku vlastník pobrežného pozemku odstráni všetky zariadenia, iné stavby, ktoré by, ktoré by znemožňovali prístup k vodnému toku a bránili výkonu jeho činnosti

8/naša organizácia neručí za prípadné škody, ktoré by mohli vzniknúť pri nefunkčnom navrhovanom odvádzaní dažďových a odpadových vôd

9/toto stanovisko môže byť použité aj pri stavebnom konaní

Stanovisko SVP 14894/2026/1 zo dňa 07.07.2026 - dodatok k SVP 10578/1 zo dňa 13.05.2025 doplnenie o ďalšie dotknuté parcely a to parcela č. 388/2 a 1776/11 v k.ú.Limbach nakoľko uvedené parcely tvorili v minulosti koryto toku Lúčanka – súhlasíme s doplnením uvedených parciel do nášho stanoviska č. SVP10578/2025/1 zo dňa 13.05.2025

Stanovisko č. SVP 12793/2026/2 zo dňa 21.07.2026 – Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, ako správca majetku štátu – pozemkov C KN parc.č. 388/2, 1776/11, 1776/12, 1776/13 vedených na LV č. 144 k.ú.Limbach ako účastník stavebného konania – súhlasí – s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu, pričom požadujeme dodržať stanoviská č. SVP 10578/2025/1 zo dňa 13.05.2025 a č. SVP 14894/2026/1 zo dňa 07.07.2026 a všetky ostatné stanoviská v súvislosti s jej realizáciou.

V ďalšom stupni konania bude k predmetnej stavbe uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a nájomná zmluva.

KPÚ Bratislava, Leškova 17, Bratislava, stanovisko S-PUSR-000731/2025, č. Z-PUSR-002812/2025 zo dňa 03.02.2025 – KPÚ Bratislava z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom – súhlasí - s umiestnením stavby Koliba v Limbachu miesto stavby parc.č. 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/4 k.ú. Limbach, okres Pezinok, ktorá sa nenachádza na pamiatkovom území, pri dodržaní nasledovných podmienok:

1/stavebník oznámi KPÚ BA informáciu o zabezpečení právnickej osoby oprávnenej vykonať archeologický výskum

2/konkrétny spôsob ochrany potencionálnych nálezov na mieste stavby určuje KPÚ BA v samostatnom rozhodnutí a druhu, rozsahu, spôsobe vykonávania výskumu a nakladania

s nálezmi č. Z-PUSR-007730/2025 zo dňa 04.02.2026 podľa príslušných ustanovení pamiatkového zákona.

KPÚ Bratislava, č.rozh. Z-PUSR/2025 zo dňa 04.02.2025 KPÚ Bratislava je podľa §9 ods.5 zákona č. 49/2002Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov miestne príslušným správnym orgánom a podľa §11 ods.1 pamiatkového zákona vecne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu. KPÚ Bratislava podľa §46 zákona č. 71/1967Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vydáva – rozhodnutie – KPÚ Bratislava podľa §35 ods.7 v spojitosti s § 36 ods.3 pamiatkového zákona - rozhodol – v súvislosti so stavbou Koliba v Limbachu, miesto stavby parc.č. 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/6, k.ú.Limbach, okres Pezinok o povinnosti vykonať pamiatkový archeologický prieskum a o druhu, rozsahu, a spôsobe jeho vykonania. Vzhľadom na vyššie uvedené KPÚ Bratislava rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Toto rozhodnutie nenahrádza vyjadrenia iných orgánov štátnej správy a územnej samosprávy. Obec Limbach, ul.SNP 55, , Limbach, orgán územného plánovania, 136/4833-4538/2024-ZS-UPN zo dňa 08.11.2024 - záväzné stanovisko – že navrhovaná prestavba a nadstavba Koliby v Limbachu je v súlade s UPN obce Limbach a jeho záväznou časťou, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Obec Limbach – rozhodnutie o výrube drevín v počte 15 ks čj. 3202/2025-SÚ-VDrozh. Zo dňa 22.07.2026, právoplatné 22.07.2026.

- Akékoľvek zmeny územného rozhodnutia môže povoliť len stavebný úrad.
- Toto rozhodnutie platí v zmysle §40 ods.3 stav. Zák. tri roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia
- predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa §40 ods.3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.
- Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a účastníkov konania
- Námietky a ani pripomienky v konaní neboli uplatnené

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ podal dňa 26.03.2025 na Obec Limbach stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu – Koliba v Limbachu na ul.SNP, Limbach, pozemok C-KN ,parcela č. 388/2, 1776/11,1776/12,1776/13,81/1, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 386/1, 77/1, 77/2,77/3, 77/4, 77/6, 77/5, 77/14, poz.parc.č. E KN 1775, k.ú.Limbach.Stavba je podrobne popísaná vo výroku tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad postupuje v zmysle §84 ods.4 zákona č.25/2025Z.z. stavebný zákon.

Územné konanie bolo začaté dňom doručenia uvedeného písomného návrhu na Obec Limbach – stavebný úrad.Navrhovateľ doplnil podanie dňa 08.04.2026 a 30.03.2026.

Dňa 06.07.2026 listom č. 218/4663-1884/2025-2026-SÚ-ÚP oznámil stavebný úrad verejnou vyhláškou nariadiť začiatok prerokovania návrhu ústne pojednávania spojené s miestnym zisťovaním deň 22.07.2026 o 13,30 hod v budove úradu.

Na miestnom zisťovaní a prerokovaní návrhu neboli podané žiadne pripomienky a ani námietky účastníkov konania.

Podľa §37 ods.1-podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu. Po Podľa §37 ods.2 stavebného zákona-stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh - predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým

požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa §39 ods.1 stavebného zákona -

v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa § 39a ods1,2 . rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Navrhovateľ v konaní preukázal a predložil:

- vlastnícke právo k pozemkom
- iné právo k pozemkom vo vlastníctve SVP šp. OZ povodie Dunaja Bratislava a Obec Limbach, Limbach
- projektovú dokumentáciu, ktorú spracoval AMIK s.r.o., Kordíky 66, Tajov, Ing.arch Albert Mikovíny, autor.psv. 0246 AA
- stanoviská dotknutých orgánov

V konaní sa vyjadrili dotknuté orgány :

Okresný úrad Pezinok, M.r.Štefánika 10, Pezinok, SK - OSŽP, odbor – OH, ŠVS, OPaK, IČO:00151866

BVS, A.s., Prešovská 48, Bratislava, SK, IČO:35850370

SPP-distribúcia, a.s., Plátenická 2, Bratislava, SK, IČO: 35910739

ZSDIS, a.s., Čulenova 6, Bratislava, SK,, 36361518

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, SK,35763469

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., povodenia Dunaja,o.z, Martinská 49, Bratislava, SK,36022047

KPÚ, Leškova 17, Bratislava, SK,---

ORHaZZ, Pezinok, Hasičská 4, Pezinok, Sk, 00151866

MO SR, odb. správy nehnuteľného majetku, Námestie generála Viesta 2, Bratislava, SK,30845572

BSK, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, Bratislava, SK,-----

Správa ciest BSK, Čučoriedková 6, Bratislava, SK, 53871103

RÚVZ BA hl. so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, Bratislava, SK,00607436

UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, P.O.BOX 16, Bratislava, SK,35971967

SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, Pezinok, SK, 45298203

MICHLOVSK7, spol.s.r.o., Letná 9, Piešťany, SK,, 36230537
PROGRES-TS, s.r.o., Kosodrevinová 44,, Bratislava, SK, 35691778
ORPZ v Pezinku, ODI Pezinok, Šenkvičná 14, Pezinok, SK

Stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby je v súlade s podmienkami stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov

Stavebný úrad v uskutočnenom územnom konaní preskúmal predložený návrh na umiestnenie stavby z hľadísk uvedených v 37 ods.2 stavebného zákona a súvisiacich právnych ustanovení, prerokoval ho s účastníkmi konania územného a dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Správny poplatok bol v zmysle zákona č. 145/1995Zb. o správnych poplatkoch zaplatený.

P o u č e n i e

Podľa § 53 a §54 Správneho poriadku má účastník konania právo proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na Obec Limbach, SNP 55, Limbach, stavebný úrad.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

JUDr.Branislav Kálman
starosta obce

Príloha: situácia osadenia stavby

Toto oznámenie má v zmysle §26 správneho poriadku povahu doručenia verejnou vyhláškou a oznámenie o začatí konania bude vyvesené po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým, na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovej stránke úradu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia oznámenia o začatí konania.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Doručí sa verejnou vyhláškou:

Účastníci konania:

1/KOLIBA LIMBACH, s.r.o., ul.SNP 82/86, 900 91 Limbach, IČO:35 840 722 v zast. PABA, spol.s.r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, IČO: 35 855 924, Ing.arch.Albert Mikovíny, Kordíky 66, 976 34 Tajov

2/Limbašské vinohradnícke družstvo, SNP 18, 900 91 Limbach, SK, IČO: 31 444 610

3/Obec Limbach, ul.SNP 55, 900 91 Limbach, SK, IČO:304 891

Dotknutým orgánom a organizáciám:

4/Okresný úrad Pezinok, M.r.Štefánika 10, Pezinok, SK - OSŽP, odbor – OH, ŠVS, OPaK, IČO:00151866

5/BVS, A.s., Prešovská 48, Bratislava, SK, IČO:35850370

6/SPP-distribúcia, a.s., Plátenická 2, Bratislava, SK, IČO: 35910739

7/ZSDIS, a.s., Čulenova 6, Bratislava, SK,, 36361518

8/Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, SK,35763469

9/Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., povodenia Dunaja,o.z, Martinská 49, Bratislava, SK,36022047

10/KPÚ, Leškova 17, Bratislava, SK,---

11/ORHaZZ, Pezinok, Hasičská 4, Pezinok, Sk, 00151866

12/MO SR, odb. správy nehnuteľného majetku, Námestie generála Viesta 2, Bratislava, SK,30845572

13/BSK, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, Bratislava, SK,-----

14/Správa ciest BSK, Čuťoriedková 6, Bratislava, SK, 53871103

15/RÚVZ BA hl. so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, Bratislava, SK,00607436

16/UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, P.O.BOX 16, Bratislava, SK,35971967

17/SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, Pezinok, SK, 45298203

18/MICHLOVSK7, spol.s.r.o., Letná 9, Piešťany, SK,, 36230537

19/PROGRES-TS, s.r.o., Kosodrevinová 44,, Bratislava, SK, 35691778

20/ORPZ v Pezinku, ODI Pezinok, Šenkvičná 14, Pezinok, SK

Všetkým známym aj neznámym právnickým a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke, alebo iné práva k pozemkom, alebo k stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté v k.ú.Limbach v zmysle priloženej situácie stavby.

