

Číslo konania

ÚVaŽP/2325/37289/2026/GRE

Malacky

11. 09. 2026

Vybavuje

Ing. Silvia Greifová

ROZHODNUTIE O STAVEBNOM ZÁMERE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Mesto Malacky, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 15 ods. 1 a ods. 5 písm. a) 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 § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby: nepridelené

názov zmeny stavby: Prístavba k rodinnému domu

miesto stavby: na ulici Jánošíkova 1576/23

stavebné pozemky: na reg. „C“ KN par. č. 4124/1, 4124/2, 4124/3, 4124/4, 4123/1 v k. ú. Malacky

stavebníci: Ján Kubovič, Sekule 293, 908 80 Sekule a Nikola Husová, Kováčska 1166/4A, 900 51 Zohor

účel stavby: 1111 – bytová budova s jedným bytom

typ stavby: zmena dokončenej stavby (§ 5 ods. 1 SZ)

charakter stavby: jednoduchá stavba

prístavba letnej kuchyne k rodinnému domu na doplnkové účely bývania

projektant: architektúra: Ing. arch. Lenka Masopustová, MASPLAN s.r.o., SNP 20, 908 73 Veľké Leváre

..... zdravotníctvo: Ing. Roman Masopust, autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 5756*I4 – technické, technologické a energetické vybavenie stavieb, MASPLAN s.r.o., SNP 20, 908 73 Veľké Leváre

..... statika: Ing. Ivan Hollý, PhD., autorizovaný stavebný inžinier reg. č.: 6412*I3 – statika stavieb, IH project s.r.o., Zámočnícka 1312, 908 73 Veľké Leváre

..... protipožiarna bezpečnosť stavby: Ing. Juraj Jurkovič, reg. č. 12/2023 BČO

uskutočnenie stavby: dodávateľsky

identifikačné údaje dokumentácie: zodpovedný projektant - Ing. arch. Lenka Masopustová, MASPLAN s.r.o., SNP 20, 908 73 Veľké Leváre, Projektová dokumentácia – stavebný zámer s overením projektu stavby „Prístavba k rodinnému domu“, 05/2026

Zoznam účastníkov konania:

- stavebníci: Ján Kubovič, Sekule 293, 908 80 Sekule

- Nikola Husová, Kováčska 1166/4A, 900 51 Zohor

- susedia: Rastislav Prelec, Jánošíkova 2262/21, 901 01 Malacky
- Jaroslava Prelcová, Jánošíkova 2262/21, 901 01 Malacky
- Justína Havlíková, Gen. Ľ. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Róbert Havlík, Gen. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Pavol Havlík, Gen. Ľ. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Gabriela Havlíková, arm. gen. Ľ. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Katarína Havlíková, Láb č. 304
- Lucia Havlíková, Gen. Ľ. Svobodu 2634/17, 901 01 Malacky
- Soňa Havlíková, Láb č. 304
- Eva Veselská, Malé námestie 2873/22, 901 01 Malacky
- dediči po Jánovi Trokšiarovi
- dediči po Anne Trokšiarovej, Jánošíkova 1576, 901 01 Malacky
- Mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
- projektant: Ing. arch. Lenka Masopustová, MASPLAN s.r.o., SNP 20, 908 73 Veľké Leváre
- zhotoviteľ: Erik Vítek, 908 79 Borský Svätý Jur 496

Podrobné údaje o prístavbe:

..... zostávajúce pôvodné nové spolu
 Zastavaná plocha: 21,0 m² 67,76 m²
 Úžitková = podlah. plocha: . 35,8 m² 51,75 m²
 Rozmery prístavby: 11,15 x 6,65 m
 Výška hrebeňa od ±0,00: 4,225 m
 Sklon pultovej strechy prístavby: 8°
 Osadenie od ±0,00 0,20 m nad terén = pôvodné

Spevnené plochy: 105,54 m²
 Trávnaté plochy: 174,00 m²
 Zastavaná plocha objektami: 4124/2 ex. RD 170,00 m²
 4124/3 terasa 17,70 m²
 4124/4 letná kuchyňa 46,76 m²
 Výmera pozemku: 535,00 m²
 Koeficient zastavanosti pozemku: 0,52
 Koeficient zelene: 0,33 ≥ 0,25
 Podlažnosť: 1NP
 Parkovanie na vlastnom pozemku: 3 ks

Objekt je navrhnutý ako prístavba k existujúcemu rodinnému domu na súkromnom pozemku. Objekt sa skladá z jedného nadzemného podlažia. Prístavba je zastrešená pultovou strechou.

Prevádzka tejto budovy bude slúžiť výhradne na doplnkové účely rodinného bývania, pričom nemá výrobný charakter. Použité sú moderné stavebné materiály. Rodinný dom je napojený na infraštruktúru (voda, kanalizácia, elektrina) vedené v zemi popri parcele stavebníka a na opačnej strane cestnej komunikácie.

Prístavba rodinného domu je osadená na pozemku nasledovne (vzdialenosti od obvodovej steny bez TI):

zo severovýchodnej strany je od hranice pozemku vzdialená 2,10 m
 z juhovýchodnej strany je od hranice pozemku vzdialená 4,29 m
 z juhozápadnej strany bude od rodinného domu vzdialená 6,56 m
 zo severozápadnej strany bude od rodinného domu vzdialená 0,00 m

Max. výška hrebeňa pultovej strechy bude dosahovať výšku +4,270 m od úrovne ±0,000m (162,20 m.n.m.), ktorou je podlaha prístavby na prízemí.

Veľkosť prístavby rodinného domu je v základných rozmeroch v dotyku s terénom 11,15 x 6,65m. Rozmery objektu vychádzajú z tvaru budovy, ktorý je zrejмый z PD časť architektúra výkres číslo 03. Vstup do budovy je z juhozápadnej strany. Prístup na pozemok pre autá je riešený zo severozápadnej strany z prístupovej cestnej komunikácie.

Na 1NP sa nachádzajú tieto miestnosti: dielňa, sklad, kúpeľňa, zádverie, letná kuchyňa, kúpeľňa.
 Obvodové steny prístavby sú vytvorené z pórobetónových tvaroviek hrúbky 300mm.

Strop nad 1.NP je vytvorený sadrokartónový podhl'ad, zavesený na drevenom krove. Strecha je pultová, so sklonom strešných rovín 8°. Fasáda je vyhotovená z tenkovrstvej clean omietky hr.3mm. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom, ako tepelná izolácia je použitá minerálna vlna o hrúbke 100 a 200 mm.

Prístavba je napojená na verejný vodovod z existujúceho rodinného domu. Odkanalizovanie objektu je prevedené do verejnej kanalizácie. Vykurovanie a ohrev vody je cez plynový kondenzačný kotol z existujúceho rodinného domu.

Dopravné riešenie prístupu na pozemok je vybudované zo severozápadnej strany z cestnej komunikácie Jánošíkova ulica. Spevnené plochy na súkromnom pozemku pozostávajú z nájazdovej plochy na pozemok, chodníka a parkoviska. Tvorí ich zámková dlažba.

V konečnej fáze výstavby sú nespevnené plochy záhrady osiate trávovým semenom parkovej zmesi. Súčasne je realizovaná výsadba stromov a nízkej zelene podľa predstáv majiteľov.

KANALIZÁCIA

Splaškové vody z objektu sú odvádzané do verejnej kanalizácie. Zberné potrubie prístavby bude napojené do existujúcej šachty potrubia pôvodného rodinného domu. Splaškové potrubie bude vedené v potrebnom spáde 2% smerom k miestu napájania. Splaškové potrubie bude z materiálu PVC- U - KG systém s priemerom DN 110, ktoré bude vedené z prístavby až do existujúcej šachty.

ZÁSOBOVANIE VODOU

Vodovodná prípojka je vyhovujúca aj pre navrhovanú prístavbu. Pre navrhovanú prístavbu k rodinnému domu je vyhotovená existujúca vodovodná prípojka PE D32 (DN25), ktorá je ukončená vodomernou zostavou v existujúcej vodomernej šachte na pozemku investora. Dĺžka vodovodnej prípojky je cca.2,7m. Vodovodná prípojka je vedená kolmo na verejný vodovod. Vodovodná prípojka musí byť priama, bez spojov, lomov a zakrivení.

Prípojka je spádovaná 0,5% spádom k verejnému vodovodu. Pripojenie vodovodnej prípojky na verejný vodovod je vykonané osadením navrtavacieho pásu na potrubie s teleskopickou zemnou súpravou a LT poklopom.

Meranie spotreby vody je zabezpečené vo vodomernej šachte vodomernou zostavou. Vodomerná zostava obsahuje nasledovné armatúry: uzatvárací ventil DN25, redukcia, priamy úsek potrubia pred vodomermom, vodomer DN20 $Q_n=2,5\text{m}^3/\text{h}$, redukcia, uzatvárací ventil DN25 s vypúšťaním, spätný ventil DN25, vypúšťací ventil. Elektrické premostenie a ochrana proti elektrickým prúdom budú zabezpečovať spoje vodovodných armatúr CU vodičom 4mm².

Vodomerná šachta musí byť zabezpečená proti vniknutiu spodných a iných vôd. Vlastník nehnuteľnosti je povinný sa starať o dobrý technický stav šachty, udržiavať ju v čistote a umožniť vstup do nej za účelom odčítania stavu vodomera a kontroly meracieho zariadenia. V zmysle zákona je vlastník povinný nahlásiť každú zmenu a poruchu vzniknutú na vodomere.

V šachte sa nesmú umiestňovať iné vedenia ani ukladať veci, ktoré zabráňujú odčítaniu vodomera.

TEPLO A PALIVÁ

Zdrojom tepla na vykurovanie a na výrobu teplej úžitkovej vody (TÚV) pre navrhovanú prístavbu bude existujúci plynový kondenzačný kotol umiestnený v pridruženom rodinnom dome. Výkon existujúceho kotla je dimenzovaný s dostatočnou rezervou 18 - 24 kW, ktorá kapacitne pokrýva vypočítané tepelné straty nového rozširujúceho objektu. Prepojenie vykurovacej sústavy bude realizované cez spoločnú deliacu stenu, kde sa nové rozvody prístavby napoja na existujúce potrubné trasy ústredného kúrenia. Prechodové potrubie bude opatrené tepelnou izoláciou proti stratám. Vykurovací systém v prístavbe bude riešený ako vykurovanie radiátorové a bude hydraulicky vyregulovaný s existujúcou sústavou rodinného domu.

ROZVOD ELEKTRICKEJ ENERGIE

Rodinný dom je napojený na elektrickú energiu z betónového stĺpa do plastového elektromerového rozvádzača označeného RE, ktorý je osadený na verejne prístupnom pozemku. Deliacim miestom medzi zariadením odberateľa a dodávateľa je elektrická skriňa. Elektromerový rozvádzač spolu s meraním je umiestnený na verejne prístupnom mieste. Elektrické rozvody a umelé osvetlenie navrhovanej stavby sú predmetom realizácie.

Elektroinštalácia novej prístavby bude napájaná z existujúceho hlavného domového rozvádzača (RH) umiestneného v pôvodnom rodinnom dome. V RH bude osadený nový samostatný istič, z ktorého bude vedený podružný napájači kábel cez spoločnú stenu do nového podružného rozvádzača prístavby (RP). Existujúca kapacita hlavného ističa pred elektromerom je pre 40mA spoločné fungovanie oboch objektov vyhovujúca a nevyžaduje si navýšenie maximálnej

rezervovanej kapacity u distribučnej spoločnosti. Elektrické rozvody a umelé osvetlenie navrhovanej stavby budú spĺňať aktuálne platné technické normy STN a ochrana pred úrazom elektrickým prúdom bude posilnená prúdovými chráničmi (RCD 30mA).

Údaje zo zisťovacieho konania: Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Mesto Malacky, útvár strategického rozvoja, orgán územného plánovania č. ÚSR/2202/29781/2026/BALZ zo dňa 03.06.2026
- Okresný úrad Malacky, OSoŽP, ochrana prírody a krajiny č. OU-MA-OSZP-2026/032472 zo dňa 01.06.2026
- Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor č. OÚ-MA-PLO/2025/019943-002/VAN zo dňa 25.08.2025

Podmienky pre uskutočnenie stavby podľa § 60 ods. 1 Stavebného zákona:

1. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a po overení projektu stavby, ktorý overí príslušný stavebný úrad, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere.
2. Projektová dokumentácia musí byť spracovaná v súlade s § 35 ods. 5 Stavebného zákona; za jej komplexnosť, úplnosť a použiteľnosť zodpovedá generálny projektant.
3. Podľa § 30 ods. 3 Stavebného zákona je stavebník povinný pred začatím stavebných prác oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby a odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.
4. Podľa § 30 ods. 4 Stavebného zákona je ďalej stavebník povinný:
 - a. zúčastňovať sa na kontrolných prehliadkach stavby,
 - b. uskutočniť na výzvu zhotoviteľa stavby prehliadku dokončenej stavby a jej prevzatie od zhotoviteľa,
 - c. poskytovať súčinnosť projektantovi pri kontrole súladu stavebných prác s overeným projektom stavby a pri kolaudácii stavby,
 - d. zabezpečiť počas zhotovovania stavby vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby,
 - e. zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom,
 - f. zabezpečiť ochranu geodetických bodov geodetických základov nachádzajúcich sa na stavenisku a geodetických bodov vytyčovacej siete vybudovanej na účely realizácie stavby.
5. Pri uskutočňovaní stavby je stavebník povinný zabezpečiť vedenie stavebného denníka v súlade s § 39 ods. 1 Stavebného zákona.
6. Stavebník pri zriadení staveniska bude dodržiavať ustanovenia § 6 a § 38 Stavebného zákona.
7. Podľa § 19 ods. 2 Stavebného zákona musí byť stavba navrhnutá a zhotovená zo stavebných výrobkov a materiálov vhodných na zamýšľané použitie.
8. Podľa § 19 ods. 3 Stavebného zákona sú stavebník a osoby vykonávajúce vyhradené činnosti vo výstavbe povinné zohľadňovať stavebno-technické požiadavky na výstavbu pri navrhovaní, umiestňovaní, projektovaní, zhotovovaní, kolaudácii a prevádzke stavby.
9. Stavebník je povinný dokončiť stavbu najneskôr do 24 mesiacov od overenia projektu.
10. Stavebník je povinný po dokončení stavby, v zmysle § 66 ods. 1 Stavebného zákona, požiadať stavebný úrad, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere, o kolaudáciu stavby.
11. Povinnosti stavebníka sú bližšie určené v § 30 Stavebného zákona.
12. Podľa § 32 ods. 1 stavebného zákona zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebno-technickými požiadavkami na výstavbu, s predpismi na úseku ochrany pred požiarmi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby.
13. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
14. Stavebník je povinný:
 - stavenisko na viditeľnom mieste označiť štítkom, na ktorom bude uvedené označenie stavby, označenie stavebníka, kto a kedy stavbu povolil a termín ukončenia stavby,
 - maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,
 - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska, zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám, sypký materiál zabezpečiť proti úletu, vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť, zariadenie staveniska

umiestňovať prednostne na spevnené plochy, zabezpečiť bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku,

- uskutočňovať stavebné práce výlučne na pozemku, ku ktorému má vlastnícke alebo iné právo,
- počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
- počas stavebných prác nesmie dodávateľ stavby ohroziť a ani obmedziť účastníkov cestnej premávky a je povinný dodržať stanovené podmienky podľa zákona 8/2009 Z.z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa vyhlášky MV SR č. 9/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

15. Stavebník je povinný dbať, aby uskutočňovaním stavby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami na uskutočňovaní stavby nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. Po skončení stavebných prác potrebných na uskutočnenie stavby je stavebník povinný uviesť do pôvodného stavu pozemok a stavbu, ktoré boli uskutočnením stavby dotknuté.

16. V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) je stavebník povinný počas výstavby udržiavať čistotu na komunikáciách znečisťovaných stavbou, taktiež verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez narušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky dočasným dopravným značením na základe odsúhlaseného projektu dočasného dopravného značenia OR PZ, okresný dopravný inšpektorát Malacky a určeného príslušným cestným správnym orgánom.

17. Podľa § 62 ods. 1 Stavebného zákona môže správny orgán rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere, ak ide o zmenu stavebníka, predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere, zmenu lehoty výstavby alebo zmenu času trvania dočasnej stavby, doplnenie stavebného zámeru líniovej stavby o podzemné vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete.

18. Stavebník je povinný pri uskutočňovaní stavby dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:

A. Mesto Malacky, ÚSR, orgán územného plánovania č. ÚSR/2202/29781/2026/BALZ zo dňa 03.06.2026

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

B. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny č. OU-MA-OSZP-2026/032472 zo dňa 01.06.2026

Riešený pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, kde v zmysle zákona platí prvý stupeň územnej ochrany - všeobecná ochrana. Hlavným stavebným objektom je prístavba k rodinnému domu.

Podľa § 47 ods. 1 zákona je zakázané ničiť a poškodzovať dreviny. Ak sa pri realizácii stavby bude vyžadovať výrub drevín, upozorňujeme Vás, že na výrub drevín je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona.

C. Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor č. OÚ-MA-PLO-2025/019943-002/VAN zo dňa 25.08.2025

- Predmetný pozemok sa nachádza v hraniciach zastavaného územia obce určených k 01.01.1990.
- Užívať predmetný pozemok tak, aby bol zabezpečený prístup na okolité poľnohospodárske pozemky za účelom ich obhospodarovania.
- Zabezpečiť základnú starostlivosť o odňatú poľnohospodársku pôdu až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov.
- Na predmetnom pozemku urobiť skrývku ornice do hĺbky 25 cm zo zastavanej plochy stavby, túto rozprestrieť na okolitú poľnohospodársku pôdu, prípadne inak hospodárne a účelne využiť (zúrodnenie menej úrodnej poľnohospod. pôdy, výroba kompostu a záhradnej pôdy).
- Po ukončení výstavby predložiť na Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky geometrický plán vyhotovený ku kolaudácii stavby (skutočné zameranie stavby) na usporiadanie druhu pozemku v katastri nehnuteľností.
- V prípade, že pri realizácii stavby nebudú dodržané ustanovenia zákona č. 220/2004 Z.z., ako i opatrenia uložené v tomto stanovisku, bude sa to považovať za porušenie zákona o ochrane PP.

Poznámka stavebného úradu: Stavebníci v priebehu konania doložili geometrický plán č. 17/2026, vyhotovený na zameranie stavieb na parcelách registra „C“ KN parc. č. 4124/2 a 4124/4 a terasy na parc. č. 4124/3, úradne overený Okresným úradom, katastrálnym odborom dňa 04.06.2026 pod č. G1-534/2026.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 Stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

V zmysle § 60 ods. 1 písm. f) Stavebného zákona sa lehota na dokončenie stavby určuje na 24 mesiacov odo dňa začatia stavby.

Správny poplatok:

Správny poplatok bol zaplatený podľa zákona NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, ktorý sa spoplatňuje podľa položky 59 písm. a) bod 14. t.j. 25% sadzby podľa bodu 1. sadzobníka správnych poplatkov v hodnote 75,- €, bankovým prevodom dňa 24.06.2026.

Odôvodnenie

Stavebníci Ján Kubovič, Sekule 293, 908 80 Sekule a Nikola Husová, Kováčska 1166/4A, 900 51 Zohor, podali dňa 15.06.2026 na Mesto Malacky, ako príslušný stavebný úrad, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere a zároveň žiadosť o overenie projektu stavby s názvom: „Prístavba k rodinnému domu“.

Predmetom projektovej dokumentácie je prístavba k existujúcemu rodinnému domu s pôdorysnými rozmermi 11,15 x 6,65 m ako jednopodlažný objekt zastrešený pultovou strechou. Stavba je navrhovaná na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 4124/1, 4124/2, 4124/3, 4124/4, 4123/1 v k. ú. Malacky.

Stavebný úrad listom č. ÚVaŽP/2325/30863/2026/GRE zo dňa 17.06.2026 vyzval žiadateľa na úhradu správneho poplatku. Žiadateľ dňa 24.06.2026 mestu Malacky, stavebnému úradu uhradil poplatok bankovým prevodom v hodnote 75,- € za konanie o stavebnom zámere a v hodnote 22,50 € za overenie projektu stavby.

Predložená žiadosť neobsahovala všetky zákonom vyžadované náležitosti, ktoré sú nevyhnutné na jej riadne a spoľahlivé posúdenie. Z tohto dôvodu stavebný úrad postupoval podľa príslušných ustanovení právnych predpisov. V súlade s § 50 ods. 3 Stavebného zákona a § 19 ods. 3 správneho poriadku vyzval žiadateľa na doplnenie podkladov potrebných na ďalšie konanie. Tento postup bol realizovaný rozhodnutím č. j. ÚVaŽP/2325/32824/2026/GRE zo dňa 15.07.2026, ktorým stavebný úrad prerušil konanie a určil žiadateľovi lehotu 90 dní na predloženie požadovaných podkladov. Účelom tohto postupu bolo zabezpečiť, aby mal stavebný úrad k dispozícii úplné, presné a relevantné podklady nevyhnutné pre vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere.

Stavebnému úradu bolo dňa 29.07.2026 doručené doplnenie podania, ktoré obsahovalo: doplnenie o druhého vlastníka rodinného domu a pozemku; geometrický plán, ktorým bolo vykonané rozdelenie pozemku; zhotoviteľ stavby; doplnená PD o časť rozvodov zdravotníckej; súhlas na odňatie poľnohospodárskej pôdy z PPF zo dňa 25.08.2025; správa o prerokovaní stavebného zámeru zo dňa 07/2026; oznámenie - povolenie už existujúcej prístavby na p. č. 4124/4 v k. ú. Malacky zo dňa 29.06.2026; overovacia doložka ohlásených stavebných úprav pred rodinným domom (predzáhradka) zo dňa 06.08.2025.

Stavebný úrad oznámil začatie konania listom č. ÚVaŽP/2325/34825/2026/GRE zo dňa 10.08.2026 všetkým účastníkom konania, ako aj dotknutým orgánom štátnej správy. Zároveň ich informoval o predložení stavebnom zámere. V súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona stavebný úrad, upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány štátnej správy a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky k žiadosti môžu uplatniť najneskôr v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, pričom na oneskorene podané námietky a pripomienky sa neprihliada.

Účastníkom konania bolo zároveň umožnené oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia nahliadnutím do spisového materiálu počas úradných hodín stavebného úradu. Túto možnosť využil suseda p. Jaroslava Prelcová v kancelárii stavebného úradu, pričom požiadal o sprístupnenie častí projektovej dokumentácie, konkrétne výkresu pohľadu z jeho strany a situačného výkresu.

Oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere malo v súlade s § 51 ods. 3 Stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky, vzhľadom na skutočnosť, že účastníci konania nie sú správne orgánu známy. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli mesta Malacky dňa 11.08.2026 po dobu 15 dní (t. j. do 27.08.2026).

V zákonom stanovenej lehote neboli zo strany účastníkov konania uplatnené žiadne námietky ani pripomienky.

V zmysle § 21 ods. 1 Stavebného zákona je výstavbu možné uskutočniť len v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a so záujmami chránenými osobitnými predpismi, ktoré sú vyjadrené záväznými stanoviskami dotknutých orgánov.

Stavebník predložil záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. ÚSR/2202/29781/2026/BALZ zo dňa 03.06.2026, vydané podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Podľa tohto stanoviska je navrhovaná zmena stavby v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Malacky v znení neskorších zmien a doplnkov.

Súlad s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

Podľa platného územného plánu sú pozemky par. reg. C KN č. 4123/1, 4124 a 4124/1 v k.ú. Malacky riešené ako Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb (BZ 2+0) čo je územie mestského bloku, ktoré predstavuje zmiešanú zónu s prevahou bývania. Funkčné využitie je charakterizované zástavbou väčšinou rodinnými domami vo väzbe na drobné prevádzky obchodu, výroby a služieb. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 2 nadzemného podlažia (je možné realizovať 2 plné nadzemné podlažia bez podkrovia alebo ustúpeného podlažia). Regulácia zelene stanovuje koeficient zelene s minimálnou hodnotou 0,25. Dominantnou funkciou v danom území je bývanie v rodinných domoch s hospodárskym zázemím výroby a služieb. Územný plán taktiež upravuje veľkosť pozemkov, na ktorých je možné umiestniť rodinný dom podľa počtu bytových jednotiek stavby. V rodinnom dome môžu byť:

maximálne jedna bytová jednotka do výmery pozemku 500 m² vrátane;

maximálne dve bytové jednotky vo výmere pozemku 501 - 1000 m² vrátane;

maximálne tri bytové jednotky nad výmeru pozemku 1001 m² vrátane.

Situovanie rodinných domov do existujúcej zástavby v stabilizovanom území je územným plánom upravené nasledovne: „Stabilizované územie zástavby rodinných domov - je územie v meste, v ktorom sa nachádza stabilizovaná zástavba prevažne rodinných domov so záhradami. Rodinné domy sú orientované k existujúcej ulici (cestnej sieti) a vytvárajú jasnú uličnú čiaru.; V stabilizovanom území je možné situovať maximálne 2 samostatne stojace rodinné domy za sebou v smere od ulice do vnútra pozemku, pričom jeden rodinný dom musí byť situovaný na uličnej čiare a druhý (zadný rodinný dom) môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie bez podkrovia alebo ustúpeného podlažia.“

Navrhovaná stavba je svojim funkčným využitím v súlade so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie. Predmetná stavba je nepodpivničeným, jednopodlažným objektom bez obytného podkrovia, čím je splnená maximálna výšková regulácia stavieb t.j. max. 2 nadzemné podlažia (bez podkrovia, resp. ustúpené podlažie). Koeficient zelene pre daný areál má hodnotu 0,33 čo znamená, že minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej plochy je splnený. Z uvedeného dôvodu je navrhovaná stavba v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Stavebný úrad postupoval v konaní v súčinnosti s dotknutými orgánmi, ktoré chránia záujmy podľa osobitných predpisov. Tieto záujmy chránia v rozsahu, v akom im predpisy určujú. Súhlasy, vyjadrenia, stanoviská a záväzné posudky, t.j. záväzné stanoviská dotknutých orgánov boli kladné a neboli protichodné. Stavebný úrad sa v rozhodovaní opieral o stanoviská dotknutých orgánov. Svoje záväzné stanoviská predložili dotknuté orgány vypísané vo výroku tohto rozhodnutia „Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní“. Tieto stanoviská boli kladné a neboli protichodné a podmienky boli skoorinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Pozemky reg. C KN par. č. 4124/1, 4124/2, 4124/3, 4124/4, 4123/1 v k.ú. Malacky, evidované na LV č. 879 sú vo vlastníctve žiadateľov (stavebníkov) Jána Kuboviča, Sekule 293, 908 80 Sekule, v podiele 1/2 k celku a Nikolý Husovej, Kováčska 1166/4A, 900 51 Zohor, v podiele 1/2 k celku. Pozemky sú na LV vedené ako zastavaná plocha a

nádvorie a p. č. 4123/1 ako záhrada. Stavebníci v priebehu konania predložili stanovisko Okresného úradu Malacky, pozemkový a lesný odbor zo dňa 25.08.2025.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere postupom podľa ustanovení § 48 až § 62 Stavebného zákona a zistil, že stavba nie je v rozpore so záujmami chránenými osobitnými zákonmi a uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia). Dňom oznámenia (doručenia) rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Odvolanie sa podáva na stavebný úrad Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Príloha:

Situácia – „Prístavba k rodinnému domu“ 04/2026

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta

Doručuje sa

účastníkom konania verejnou vyhláškou, a , dotknutým orgánom - jednotlivo

Účastníci konania:

- stavebníci: Ján Kubovič, Sekule 293, 908 80 Sekule
- Nikola Husová, Kováčska 1166/4A, 900 51 Zohor
- susedia: Rastislav Prelec, Jánošíkova 2262/21, 901 01 Malacky
- Jaroslava Prelcová, Jánošíkova 2262/21, 901 01 Malacky
- Justína Havlíková, Gen. Ľ. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Róbert Havlík, Gen. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Pavol Havlík, Gen. Ľ. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Gabriela Havlíková, arm. gen. Ľ. Svobodu 2635/19, 901 01 Malacky
- Katarína Havlíková, Láb č. 304
- Lucia Havlíková, Gen. Ľ. Svobodu 2634/17, 901 01 Malacky
- Soňa Havlíková, Láb č. 304
- Eva Veselská, Malé námestie 2873/22, 901 01 Malacky
- dediči po Jánovi Trokšiarovi
- dediči po Anne Trokšiarovej, Jánošíkova 1576, 901 01 Malacky
- Mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
- projektant: Ing. arch. Lenka Masopustová, MASPLAN s.r.o., SNP 20, 908 73 Veľké Leváre
- zhotoviteľ: Erik Vítek, 908 79 Borský Svätý Jur 496

Dotknuté orgány:

1. Mesto Malacky, ÚSR - orgán územného plánovania, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
2. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana krajiny a prírody, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
3. Okresný úrad v Malackách, pozemkový lesný odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky

Na vedomie:

4. stavebník: Nikola Husová, Kováčska 1166/4A, 900 51 Zohor
 5. Mesto Malacky, ekonomické oddelenie, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
- Po nadobudnutí právoplatnosti:
6. Mesto Malacky, ekonomické oddelenie, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky