

Číslo konania

ÚVaŽP/1985/37567/2026/GRE

Malacky

16. 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 stavby: Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami A

miesto stavby: na ulici Boženy Nemcovej

stavebné pozemky: na reg. „C“ KN par. č. 5360/24 v k. ú. Malacky

stavebník: spoločnosť MFF s.r.o., Pribinova 10/2, 901 01 Malacky, IČO: 481 424 84, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 104081/B, v zastúpení konateľ Michael Ftorek

účel stavby: 1112 – bytová budova s dvomi bytmi

typ stavby: novostavba

charakter stavby: jednoduchá stavba

projektant: architektúra: Ing. Michal Gašpar, M-Arch.group s.r.o., Tobrucká 94/1, 811 02 Bratislava

..... zdravotníctvo: Ing. Michal Gašpar, M-Arch.group s.r.o., Tobrucká 94/1, 811 02 Bratislava

..... ústredné kúrenie: Ing. Stanislav Prochádzka, autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 3141*A*5-2 - technické, technologické a energetické vybavenie stavieb, PROCHÁDZKA, Rulandská 2, 902 01 Pezinok

..... statika: Ing. Peter Špánik, PhD., autorizovaný stavebný inžinier reg. č.: 6160*I3 – statika stavieb, Na výhone 1746/67, 908 77 Borský Mikuláš

..... elektroinštalácia: Ing. Martin Kubík, autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 7090*I4 – technické, technologické a energetické vybavenie stavieb

..... protipožiarna bezpečnosť stavby: Michael Ftorek, reg. č. 39/2018 BČO, Pribinova 10/2, 901 01 Malacky

uskutočnenie stavby: dodávateľsky

identifikačné údaje dokumentácie: zodpovedný projektant - Ing. Michal Gašpar, M-Arch.group s.r.o., Tobrucká 94/1, 811 02 Bratislava, Stavebný zámer / Projekt stavby „Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami A“, 04/2026

Zoznam účastníkov konania:

- stavebník: MFF s.r.o., v z. Michael Ftopek, Pribinova 10/2, 901 01 Malacky
- susedia: Vladimír Duchoň, Tehelná 443/19, 831 03 Bratislava
- Jakub Mráz, Jozefa Kubinu 5118/54, 901 01 Malacky
- Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 47 Bratislava 11
- FirstFarms Agra M, s.r.o., Vinohrádok 5741, 901 01 Malacky
- Anna Handlová, Tehelná 858/4, 907 01 Myjava
- Anton Marek, č. 381, 56301 Lanškroun
- Jana Rácová, Račianska 1517/57, 831 02 Bratislava
- Blažena Hladíková, Janka Kráľa 122, 908 71 Moravský Svätý Ján
- projektant: Ing. Michal Gašpar, M-Arch.group s.r.o., Tobručka 94/1, 811 02 Bratislava

Podrobné údaje o stavbe:

Predmetom projektu je novostavba rodinného domu s 2 bytovými jednotkami. Objekty budú s dvomi nadzemnými podlažiami zastrešené plochou strechou. Hlavné vstupy do objektov rodinných domov sú: v časti na juhozápadnej strane. Na pozemkoch budú vyhradené 4 parkovacia státa na pozemku investora.

Predmetom tejto dokumentácie je stavebná časť projektu stavby Rodinného domu s dvoma bytmi v Malackách na ul. Boženy Nemcovej, na pozemku s parc. č. 5360/24 k.ú. Malacky (835196), obec Malacky. Vlastníkom pozemku je investor stavby.

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Malacky. Prístup do navrhovaného objektu bude z existujúcej verejnej komunikácie ul. Boženy Nemcovej napojenú na obslužnú - prístupovú komunikáciu. Navrhovaný objekt sa bude napájať na navrhované prípojky - vodovodnú prípojku - studňu, kanalizačnú prípojku - žumpa a na existujúcu prípojku NN.

Plocha pozemku: 525,00 m² (bez výhybne)
Zastavaná plocha RD: 162,00 m²
Úžitková plocha spolu 2 byty: 203,10 m²
Úžitková plocha 1.NP: 131,00 m²
Úžitková plocha 2.NP: 72,10 m²
Obytná plocha 1.NP: 95,48 m²
Obytná plocha 2.NP: 45,94 m²
Plocha zelene: 261,00 m² (KZ = 0,47)
Spevnené plocha parkovanie: 91,00 m²
Úroveň podlahy prízemí: ±0,00 = 0,300 m nad upraveným terénom
Atika = najvyšší bod stavby: +6,430 m
Podlažnosť: 2 NP
Parkovanie na vlastnom pozemku: 4 ks

Polohové osadenie:

- Odstup od severnej hranice pozemku : 2,00 m
- Odstup od západnej hranice pozemku: 11,81m
- Odstup od východnej hranice pozemku: 3,575 m
- Odstup od južnej hranice pozemku: 3,05 m

Charakter navrhovanej novostavby je vzhľadom na požadovaný účel stavby prispôsobený rozmerom stavebných parciel a požiadavkám na prevádzku. Objekt tiež rešpektuje všetky ochranné pásma verejných sietí. Objekt rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami a pozostáva z jedného stavebného objektu. Prestrešený je plochou strechou. V objekte sú situované všetky funkcie priamo súvisiace s bývaním.

Rodinný dom s dvoma bytmi je určený pre bývanie 2x štvorčlennej rodiny. Hlavný vstup do objektu v časti je na južnej strane.

V dome sa nachádza: na 1.NP zádverie, technická miestnosť, obývačka, kuchyňa, komora, kúpeľňa, pracovňa
Na 2. NP sa spálňa s vlastným šatníkom, izba a kúpeľňa.

Základy sú navrhnuté ako plošné betónové základové pásy šírky 600 mm, založenia základov bude cca 1450 mm pod úroveň upraveného terénu. Na základové pásy bude zhotovené nadzákladové murivo z debniacich tvárnic zalievaných betónom.

Podlahová doska rodinného domu bude hrúbky 150mm a bude zhotovená na zhutnenom štrkovom násype.

Pri betónovaní základových konštrukcií vložiť k spodnému povrchu podlahovej dosky sieťovú výstuž (KARI 8/150x8/150)!. Základovú škáru je potrebné chrániť pred vysúšaním a premáčaním

Predpokladom je, že hladina podzemnej vody sa v úrovni základovej škáry nenachádza.

Murované zvislé nosné konštrukcie budú z keramických tvárnic hrúbky 250 a 300 mm. Murivo bude ukončené monolitickým železobetónovým stužujúcim vencom. Pri realizácii je nutné dodržať technologické postupy určené výrobcom stavebných konštrukcií.

Po vybudovaní základov a zhutneného štrkového zásypu sa vybuduje podkladový betón hrúbky 150mm, vystužený kari rohožou na celej ploche objektu. Spodná hrana bude v úrovni - 0,380 m voči ±0,000.

Nad 1.NP bude vodorovná železobetónová nosná konštrukcia hr. 200., (alternatívne riešenie filigránovho stropu bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie) Nosnú stropnú konštrukciu nad 2.NP budú tvoriť drevený väzník/trámový strop podľa návrhu dodávateľa. Preklady nad otvormi sú navrhnuté ako prefabrikované a železobetónové.

Deliace priečky budú murované z keramických tvárnic hr. 115 a 140 mm, murované na tenkovrstvovú maltu. Nad dvernými otvormi budú použité ploché nenosné preklady.

Nad 1.NP bude nosná strešná konštrukcia tvorená železobetónovou doskou, na ktorú budú postupne ukladané vrstvy plochej strechy.

Konštrukciu nad 2.NP budú tvoriť priehradové drevené väzníky vytvárajúce pultovú strechu, vyspádované do skrytého zaatikového žľabu. Dimenzie drevených prvkov priehradových nosníkov budú predmetom riešenia dodávateľskej dokumentácie. Drevené priehradové nosníky budú kotvené do stužujúcich obvodových vencov pomocou kotevných profilov osadených do železobetónových vencov pri betonáži. Pod drevené prvky uložené na železobetónovom venci treba uložiť nasucho lepenku A 400H. Drevené časti priehradových nosníkov budú zo smrekového dreva 1.triedy. Všetky časti je potrebné natrieť náterom proti drevokazcom, hubám a plesniam (napr. Krovsan, Bochemit, Natrima). Drevené konštrukcie prechádzajúce obvodovou stenou sa musia chrániť impregnáciou gumoasfaltom a polyetylénovou fóliou proti absorbovaniu vlhkosti z muriva.

Strešný plášť:

Ochrannú vrstvu plochej strechy bude tvoriť plavený štrk v hrúbke 60mm položený na ochrannej geotextílii. Strešný plášť pultovej strechy bude tvorený plechovou strešnou krytinou.

Podhl'ad previsnutého konca strechy bude opatrený podbitím OSB doskami s tepelnou izoláciou z expandovaného polystyrénu hrúbky 30mm a omietnutý silikónovou omietkou so všetkými príslušnými vrstvami.

Plochá strecha bude zateplená doskovou tepelnou izoláciou z polystyrénu v spáde v minimálnej hrúbke 250 mm. Zateplenie pultovej strechy je riešené podvesením v úrovni dolných pásov priehradových nosníkov dvomi vrstvami tepelnej izolácie z minerálnej vlny celkovej hrúbky 300 mm. Tepelný odpor zateplenia strešného plášťa spĺňa podmienku podľa normy STN 73 0540 platnej od augusta 2016.

Oplotenie:

Návrh stavby rodinného domu zachováva polohu existujúceho oplotenia pozemku. Materiálové riešenie oplotenia bude realizované podľa požiadaviek investora.

Vonkajšie úpravy - spevnené plochy:

Okapové chodníky ako aj vstupný chodník budú vybudované z dlažbočných kociek z prírodného kameňa. Kraje chodníkov budú ukončené parkovými obrubníkmi z prírodného kameňa.

Rozvod elektrickej energie:

Napojenie objektu bude prostredníctvom JESTVUJÚCEJ NN prípojky a elektromernej skrine, umiestnenej v uličnom priečelí. Prípojka je vedená v zemi od istiacej skrine RIS. Všetky areálové a vnútorné rozvody budú riešené ako nové.

Zásobovanie vodou:

Objekt bude napojený na studňu nakoľko v danej lokalite nie je privedený verejný rozvod vody bude zásobovanie vodou riešené navrhovanou studňou jedna studňa bude slúžiť pre jeden RD /2Byty.

Vonkajší vodovod

V blízkosti pozemku sa nenachádza verejný vodovodný systém, z ktorého by bolo možné zásobovať novostavbu pitnou vodou. Z toho dôvodu je nutné vybudovať na pozemku vŕtanú studňu, s automatickou tlakovou stanicou (ATS) ktorej kapacita bude na úrovni cca. 2,0 l/s. Jedná sa o vŕtanú studňu s priemerom D= 200mm, ktorá má vytvorené záhlavie z betónu s rozmermi 400x400mm. Z dôvodu zabezpečenia kvality podzemnej vody navrhujeme min. hĺbku vŕtanej studne na úrovni 20,0 m - v závislosti od hĺbky zvodnelých horizontov. Automatická tlaková čerpacia stanica je navrhnutá na potrebu vody 2,0 l/s a H=50m, tak aby mohla slúžiť aj na prípadnú závlahu pozemku. V studni bude osadené čerpadlo Č1 (napr. Grundfos - vid' príloha č.1) s požadovaným výkonom 2,0 l/s, ktoré bude fungovať ako automatická tlaková stanica. Z čerpadla vychádza výtlačné potrubie DN1 a V rámci technickej miestnosti novostavby RD bude osadená tlaková vertikálna nádoba s min. objemom 100 L. Výtlačné potrubie zo studne DN 1 %" bude osadené uzatváracími armatúrami a poistným ventilom. Na základe poklesu tlaku v tlakovej nádobe bude tlakový spínač riadiť prevádzku čerpadiel proti chodu na „sucho“, rozsah 2,5-6, Obar. Chod zariadenia bude ovládať spínací prístroj. Na výtlačnom potrubí bude osadený vodomer V1 dimenzií DN1“, dimenzovaný na prietok 2 l/s, doplnený o pulzný snímač.

Konštrukčné riešenie šachty záhlavia studne

Monolitický železobetónový objekt obdĺžnikového tvaru, ktorého spodná stavba je riešená ako vodotesná vaňa s hrúbkou dna a stien 250mm. Spodná stavba bude realizovaná okolo vŕtanej studne (potrubie DN200). Steny hr. 250mm a strop hr. 200mm. V stropnej doske bude osadený vodotesný pochôdzi kompozitný poklop 600/900mm a montážny otvor 600/600mm. Prístup do objektu bude pomocou kompozitného rebríka š.400mm. V dne bude zrealizovaná priehľbeň pre vyčerpanie presakujúcich vôd prekrytá kompozitným roštom. Rošt bude uložený na 4ks L50 dl. 100mm. Prestupy budú realizované pomocou Kastlíkov. Napojenie na technologické potrubia je 0,5m pred objektom.

Poznámka: Presné parametre čerpadla budú stanovené na základe čerpaceho pokusu a výdatnosti studne.

Na prípojku sa použijú rúry HDPE 100, PN16, ktoré sa uložia v sklone na dno nerozmočeného výkopu na pieskové zhutnené, vyrovnané lôžko hrubé 150 mm. Potrubie sa obsype pieskom do výšky 300 mm nad vrchol rúry. Obsyp potrubia sa zhutňuje rovnomerne po vrstvách hrubých 150 mm, priamo nad rúrou sa nezhutňuje. Ryha sa zasype výkopovým materiálom a zásyp sa zhutňuje po vrstvách.

Kanalizácia:

Odvádzanie splaškových vôd rodinného domu bude realizované prostredníctvom NAVRHOVANEJ kanalizačnej prípojky DN160 (160x3,6), dĺžky 4,9m a so sklonom 2%, ktorá odvádza odpadové vody do žumpy v objeme 10m³. Materiál prípojky je PVC.

Dažďová voda bude odvedená zo striech strešnými zvodmi do lapača strešných naplavenín a do areálovej dažďovej kanalizácie a následne do vsakovacieho zariadenia.

Vykurovanie a TUV:

Systém vykurovania je navrhnutý ako elektrické podlahové vykurovanie. Spotreba tepla na prípravu TUV činí 0,47 W, jej príprava je riešená pomocou El. zásobníka vody s TC.

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, útvar strategického rozvoja, orgán územného plánovania č. ÚSR/3371/53116/2024/BALZ zo dňa 26.11.2024
- Mesto Malacky, ÚVaŽP, orgán štátnej vodnej správy č. ÚVaŽP/2476/32361/2026/BRU zo dňa 10.07.2026
- Okresný úrad Malacky, OSoŽP, ochrana prírody a krajiny č. OU-MA-OSZP-2025/026845-002 zo dňa 18.12.2025
- Okresný úrad Malacky, OSoŽP, štátna správa odpadového hospodárstva č. OU-MA-OSZP-2025/026861-002 zo dňa 18.12.2025
- Okresný úrad Malacky, OSoŽP, štátna správa vodného hospodárstva č. OU-MA-OSZP-2026/008006-002 zo dňa 26.01.2026 – nevyjadruje sa

- SPP – distribúcia, a.s. č. TD/NS/0180/2026/Pe zo dňa 17.04.2026
- Západoslóvenská distribučná, a.s. č. CDP 002732/2026 zo dňa 12.03.2026

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. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie podľa § 24 ods. 1 Stavebného zákona stavebník a ním poverený projektant vypracuje projekt stavby, ktorý musí byť vypracovaný na základe rozhodnutia o stavebnom zámere a v súlade so stavebným zámerom. Projekt stavby bude podkladom pre jeho overenie v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. V súlade s § 65 ods. 2 Stavebného zákona stavebník ku žiadosti o overenie projektu stavby priloží projekt stavby a doložky súladu. Ak dotknutý orgán, alebo dotknutá právnická osoba nevydá doložku súladu v lehote podľa § 24 ods. 2 Stavebného zákona, predpokladá sa, že požiadavky zo záväzného stanoviska k stavebnému zámeru sú splnené a že vydal súhlasnú doložku súladu.
3. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona. Stavba sa musí uskutočniť výhradne v súlade s takto overenou dokumentáciou.
4. Projektová dokumentácia musí byť spracovaná v súlade s § 35 ods. 5 Stavebného zákona; za jej komplexnosť, úplnosť a použiteľnosť zodpovedá generálny projektant.
5. Stavebník je povinný v zmysle § 60 ods. 1. písm. h) Stavebného zákona oznámiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho.
6. 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.
7. 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.
8. Pri uskutočňovaní stavby je stavebník povinný zabezpečiť vedenie stavebného denníka v súlade s § 39 ods. 1 Stavebného zákona.
9. Stavebník pri zriadení staveniska bude dodržiavať ustanovenia § 6 a § 38 Stavebného zákona.
10. Podľa § 19 ods. 2 Stavebného zákona musí byť stavba navrhnutá a zhotovená zo stavebných výrobkov a materiálov vhodných na zamýšľané použitie.
11. 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.
12. Stavebník je povinný dokončiť stavbu najneskôr do 24 mesiacov od overenia projektu.
13. 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.
14. Povinnosti stavebníka sú bližšie určené v § 30 Stavebného zákona.
15. 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 požiarom, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby.
16. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. Po ukončení montáže vodovodu stavebník zabezpečí preplach, tlakovú skúšku a dezinfekciu celého vodovodného rozvodu v súlade s príslušnými technickými normami. O vykonaní skúšok a dezinfekcie bude vyhotovený protokol. Pred uvedením vodovodu do užívania stavebník zabezpečí odber vzorky vody a jej laboratórny rozbor, ktorým sa preukáže splnenie požiadaviek na kvalitu pitnej vody. Protokol o skúškach a doklad o vyhovujúcom výsledku rozboru vody stavebník predloží pri uvedení stavby do užívania.

22. Žumpa musí byť zrealizovaná ako vodotesná, nepriepustná a stavebne zabezpečená nádrž. Pred uvedením stavby do užívania stavebník zabezpečí vykonanie skúšky nepriepustnosti žumpy a predloží doklad alebo protokol o vykonaní skúšky, ktorým bude preukázaná jej nepriepustnosť.

23. 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/3371/53116/2024/BALZ zo dňa 26.11.2024

Podľa platného územného plánu sú pozemky parc. reg. C KN č. 5360/21, 5360/22, 5360/23 a 5360/24 v k.ú. Malacky riešené ako Plochy čistého bývania - rodinné domy (BR 2). Je to územie mestského bloku, ktoré slúži výlučne na bývanie v zástavbe rodinných domov. Všetky objekty vo funkčnej ploche musia spĺňať reguláciu max. počtu nadzemných podlaží do 2 nadzemných podlaží (+ podkrovie, resp. ustúpené podlažie). Regulácia zelene stanovuje koeficient zelene s minimálnou hodnotou 0,40. Dominantnou funkciou v danom území je bývanie v rodinných domoch. 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.

V zmysle územného plánu v existujúcej zástavbe nie je prípustné vkladať do urbanistickej štruktúry odlišný typ zástavby, t.j. do existujúcich ulíc vkladať novú zástavbu v smere kolmom na pôvodnú uličnú čiaru. V predmetnej lokalite sa v súčasnosti nenachádza rozsiahla výstavba, na susediacom pozemku je rozstavaný jeden rodinný dom. Orgán územného plánovania stavby posúdil súlad navrhovanej stavby vzhľadom na vyššie uvedenú reguláciu a dospel k záveru, že v danom prípade sa nejedná o existujúcu zástavbu s určenou urbanistickou štruktúrou. Navrhované stavby budú po realizácii výstavby nepodpivničené, dvojpodlažné bez obytného podkrovia, teda je splnená maximálna výšková regulácia stavieb, t.j. max. 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie, resp. ustúpené podlažie). V zmysle projektovej dokumentácie je index zelene riešeného územia 0,45 čo znamená, že minimálny rozsah zelene

v rámci regulovanej plochy ostáva zachovaný. Z uvedeného dôvodu sú navrhované stavby v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

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

B. Mesto Malacky, ÚVaŽP, orgán štátnej vodnej správy č. ÚVaŽP/2476/32361/2026/BRU zo dňa 10.07.2026

- žumpy osadiť situačne, konštrukčne a výškovo podľa predloženej dokumentácie;
- zabezpečiť, aby nebezpečné látky nevnikli do povrchových a podzemných vôd a aby neohrozili kvalitu vôd;
- vyprázdňovanie žump realizovať oprávnenou organizáciou na odvoz a likvidáciu odpadových vôd v ČOV Malacky;
- ku kolaudácii stavby predložiť na stavebný úrad potvrdenie o nepriepustnosti žump;
- stavbu vrtanej studne realizovať na základe povolenia na uskutočnenie vodnej stavby podľa § 26 a povolenia na osobitné užívanie vôd podľa § 21 vodného zákona;
- doložka súladu k projektu stavby dotknutého orgánu sa nevyžaduje.

C. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny č. OU-MA-OSZP-2025/026845-002 zo dňa 18.12.2025

- Riešený pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce pozemok parc. č. C-KN 5359/3 v k.ú. Malacky a v zastavanom území obce pozemok parc. č. C-KN 5360/24 v k.ú. Malacky, kde v zmysle zákona platí prvý stupeň územnej ochrany - všeobecná ochrana.
- Predmetom PD je novostavba rodinného domu s 2 bytovými jednotkami. Objekt bude s dvomi nadzemnými podlažiami zastrešený plochou strechou.
- 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.

D. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. č. 039135/2025/TL zo dňa 19.12.2025

Zásobovanie vodou

- Zásobovanie predmetnej nehnuteľnosti vodou je navrhované prostredníctvom novej vrtanej studne na pozemku investora (zodpovedný za projekt Ing. Michal Gašpar).
- Priemerná potreba vody je vypočítaná $Q_p = 540$ l/deň.

Odvádzanie odpadových vôd

- Odvádzanie splaškových odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti je navrhované do žumpy ($2 \times 10 \text{ m}^3$) na pozemku investora.
- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ je navrhované vsakom na pozemku investora.

- K stavebnému zámeru: „Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami A“ nemáme námietky, nakoľko sa v záujmovom území nenachádzajú vodohospodárske zariadenia v majetku a správe BVS.

- Zároveň Vás upozorňujeme, že pri akejkolvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodov a kanalizácií, je potrebné rešpektovať predmetné zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

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

A. Zásobovanie vodou

- K zásobovaniu vodou z vlastného zdroja - studne sa nevyjadrujeme.

B. Odvádzanie odpadových vôd

- K odvádzaniu odpadových vôd do žumpy sa nevyjadrujeme.
- Pri návrhu a umiestnení žumpy je potrebné postupovať podľa STN 75 6081 žumpy na splaškové odpadové vody vrátane jej zmien, dodatkov a podľa súvisiacich právnych predpisov.
- Upozorňujeme Vás na plošný zákaz vyvážania žumpových vôd z rozvojových území do ČOV BVS.
- S odvádzaním vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ vsakom na pozemku investora nemáme námietky.
- BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

C. Západoslovenská distribučná, a.s. č. CDP 002732/2026 zo dňa 12.03.2026

- Stavbu možno pripojiť k distribučnej sústave na základe zmluvy o pripojení 121961698 UIC: 24ZZS4000129114L.
- Ak je pre pripojenie stavby potrebné rozšírenie distribučnej sústavy, stavebníkom stavebných objektov, ktoré majú byť súčasťou distribučnej sústavy, musí byť spoločnosť Západoslovenská distribučná. Spoločnosť Západoslovenská distribučná vystaví žiadateľovi splnomocnenie na zastupovanie v osobitnom konaní, ktorého predmetom je povoľovanie výstavby stavieb distribučnej sústavy.

- Ak je súčasťou posudzovanej projektovej dokumentácie aj zariadenie na výrobu elektriny, toto vyjadrenie nenahrádza vyjadrenie k možnosti pripojenia zariadenia na výrobu elektriny.
- Ak je súčasťou posudzovanej projektovej dokumentácie preložka elektrického vedenia alebo elektroenergetického zariadenia distribučnej sústavy, projektová dokumentácia musí byť vyhotovená v súlade so zmluvou o vykonaní preložky, ktorú stavebník uzatvorí so ZSD.
- Projekt stavby, ak je jej predmetom elektroenergetické zariadenie alebo elektrické vedenie, musí byť vypracovaný v súlade s dokumentárnymi spoločnosťami Západoslovenská distribučná, ktoré sú zverejnené na <https://www.zsdis.sk/Uvod/Spolocnost/Dokumenty/Predpisy-prevadzkovateľa>.
- Ak sa v dosahu miesta stavby nachádza podzemné elektrické vedenie alebo vedenie elektronickej komunikačnej siete, pred začatím stavebných prác, je potrebné elektrické vedenie a vedenie elektronickej komunikačnej siete zakresliť a vytýčiť. Žiadosť o vytýčenie elektrického vedenia je možné podať prostredníctvom elektronickeho formulára v aplikácii e-Žiadosti: <https://www.diportal.sk/eziadosti/#/domov> (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny spoločnosti Západoslovenská distribučná.
- Žiadateľ je povinný rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení a elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. podľa § 43 zákona o energetike a dbať na to, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo ohrozeniu ich prevádzky. Žiadateľ je povinný rešpektovať ochranné pásmo elektronickej komunikačnej siete podľa § 23 zákona o elektronických komunikáciách a dbať na to, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo ohrozeniu ich prevádzky.
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- O konzultáciu technického riešenia budúceho pripojenia stavby môžete požiadať prostredníctvom elektronickeho formulára v aplikácii e-Žiadosti: <https://www.diportal.sk/eziadosti/#/ziadost/ziadost-o-konzultaciupd/uvod-devkonpd?ziadatel=podnikatel>
- Ak máte záujem o vysvetlenie procesu zabezpečenia zmluvného vzťahu a spôsobu vysporiadania majetkovoprávných vzťahov k pozemkom dotknutým výstavbou elektrických vedení a elektroenergetických zariadení, môžete vyplniť kontaktný formulár: Kontaktný formulár pre developerov - Západoslovenská distribučná, a. s.
- Stavebník je povinný predložiť spoločnosti Západoslovenská distribučná plán skutočného vyhotovenia novobudovaných elektrických vedení a elektroenergetických zariadení od miesta pripojenia na distribučnú sústavu až po elektromerový rozvádzač vrátane vyznačenia všetkých zmien oproti projektovanému stavu.
- V ďalšom procese žiadateľ uvedie identifikátor uvedený v úvode tohto vyjadrenia (číslo stanoviska).
- Projekt stavby, ak je jeho predmetom elektronická komunikačná sieť alebo telekomunikačné zariadenie umiestnené na fyzickej infraštruktúre alebo v blízkosti distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, musí byť vypracovaný v súlade s dokumentami spoločnosti Západoslovenská distribučná, ktoré sú zverejnené na <https://www.zsdis.sk/Uvod/Spolocnost/Dokumenty/Predpisy-prevadzkovateľa> (najmä Optické siete na VN a NN vedeniach a v súbehu s káblami v zemi)
- Žiadateľ je povinný rešpektovať ochranné pásmo elektronickej komunikačnej siete podľa § 23 zákona o elektronických komunikáciách a dbať na to, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo ohrozeniu ich prevádzky.
- Ak sa v dosahu miesta stavby nachádza podzemné vedenie elektronickej komunikačnej siete, pred začatím stavebných prác je potrebné vedenie elektronickej komunikačnej siete zakresliť a vytýčiť. Žiadosť o vytýčenie elektrického vedenia je možné podať e-mailom: zakresytelco@zsdis.sk.

D. SPP – distribúcia, a.s. č. TD/NS/0180/2026/Pe zo dňa 17.04.2026

V dosahu stavby sa nachádzajú tieto plynárenské zariadenia: VTL plynovod D 100/PN 4 MPa

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytýčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,-

€ až 150 000,- €, v prípade nesplnenia tejto povinnosti môže SPP-D následne vydať negatívne záväzné vyjadrenie ku kolaudácii stavby,

- stavebník prác je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie činností z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,

- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,

- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL“) plynovodu, až po predchádzajúcom vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,

- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu, iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vŕtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto záväzného vyjadrenia,

- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác,

- vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,

- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasýpaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ZURBOLA Ondrej, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,

- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie prevádzkovateľa,

- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,

- stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,

- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,

- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 701 03, 700 02,

- stavebník zabezpečí realizáciu stavby podľa podmienok uvedených v tomto záväznom vyjadrení a podľa podmienok stanovených v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme č. 9987/020226/BA/MM,

- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,

- stavebník je povinný pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,

- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti a zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,

- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Toto stanovisko nenahrádza technické podmienky pripojenia budúceho odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti SPP-D.

- V prípade, že stavba má byť v budúcnosti pripojená na distribučnú sieť prevádzkovanú SPP-D, je stavebník povinný pred začatím konania o stavebnom zámere overiť dostupnosť a kapacitu distribučnej siete a to podaním žiadosti o pripojenie do distribučnej siete na predpísanom tlačíve, alebo elektronicky, prostredníctvom aplikácie zverejnenej na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
 - Pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požadujeme predložiť Žiadosť o záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby ku kolaudácii stavby, ktorej prílohou musia byť:
 - kópia „Oznámenia o začatí prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení“, ktoré stavebník doručil SPP-D (viď. tretí odsek vyššie uvedených Všeobecných podmienok),
 - dokumentácia skutočného zhotovenia stavby,
 - geodetické zameranie skutočného zhotovenia dokončenej stavby" v digitálnom tvare (formát *.dgn, *.dxf),
 - kópia „Rozhodnutia o stavebnom zámere“
- pričom na základe tejto žiadosti a predložených dokladov SPPD vydá záväzné vyjadrenie ku kolaudácii stavby,
- Toto záväzné vyjadrenie nahrádza záväzné vyjadrenie SPP-D pre posúdenie projektu stavby podľa Stavebného zákona.

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 vo výške 300,00 € bol zaplatený v hotovosti dňa 28.04.2026 podľa položky 59 písm. a) bodu 1. sadzovníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. O úhrade správneho poplatku bolo vydané potvrdenie o prijatí č. 14/1367/2026.

Odôvodnenie

Stavebník, spoločnosť MFF s.r.o., Pribinova 10/2, 901 01 Malacky, IČO: 481 424 84, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 104081/B, v zastúpení konateľ Michael Ftorek, podal dňa 28.04.2026 na Mesto Malacky, ako príslušný stavebný úrad, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami A“.

Predmetom žiadosti je uskutočnenie novostavby rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami. Navrhovaná stavba je dvojpodlažná, bude pozostávať z dvoch identických častí s pôdorysnými rozmermi 10,745 m × 7,50 m, ktoré budú vzájomne posunuté o 2,00 m. Objekt bude zastrešený plochou strechou.

Navrhovaná stavba bude umiestnená na ulici Boženy Nemcovej, na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5360/24 v k. ú. Malacky.

Posledné doplnenie podania bolo predložené dňa 14.07.2026.

Stavebný úrad oznámil začatie konania listom č. ÚVaŽP/1985/33112/2026/GRE zo dňa 20.07.2026 všetkým známym účastníkom konania, ako aj dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám. V oznámení stavebný úrad uviedol podstatné údaje o predloženej stavebnom zámere a zároveň účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby poučil o možnosti uplatniť svoje návrhy, pripomienky a námietky.

V súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona stavebný úrad určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie návrhov, pripomienok a námietok s upozornením, že na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliada. Účastníci konania boli zároveň poučení o možnosti oboznámiť sa s podkladmi pre vydanie rozhodnutia a nahliadnuť do spisového materiálu na stavebnom úrade počas úradných hodín. V určenej lehote neboli zo strany účastníkov konania uplatnené žiadne návrhy, pripomienky ani námietky.

Oznámenie o začatí konania bolo doručované aj účastníčke konania Jane Ráckovej, Račianska 1517/57, 831 02 Bratislava. Zásielka sa dňa 29.07.2026 vrátila stavebnému úradu ako nedoručená s poznámkou „adresát je neznámy“. Stavebnému úradu sa nepodarilo zistiť aktuálnu adresu účastníčky konania na doručovanie, na ktorú by bolo možné oznámenie účastníčke konania doručiť.

Vzhľadom na uvedenú skutočnosť, keďže pobyt účastníčky konania, resp. jej adresa na doručovanie, nebola stavebnému úradu známa, stavebný úrad doručil oznámenie o doručení písomnosti pod č. ÚVaŽP/1985/34805/2026/GRE zo dňa 10.08.2026 aj s prílohou oznámenia zo dňa 20.07.2026, verejnou vyhláškou v súlade s § 51 ods. 3 Stavebného zákona. Táto písomnosť s Oznámením o začatí konania o stavebnom zámere bola vyvesená na úradnej tabuli mesta Malacky dňa 11.08.2026 a zvesená dňa 27.08.2026, teda po dobu 15 dní. V zákonom ustanovenej lehote neboli zo strany účastníkov konania uplatnené žiadne návrhy, pripomienky ani námietky.

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 k návrhu predložil záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. ÚSR/3371/531156/2024/BALZ zo dňa 26.11.2024, vydané podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Z obsahu záväzného stanoviska vyplýva, že navrhovaná stavba je v súlade so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.

Záväzné stanovisko bolo vydané k projektovej dokumentácii 08/2024 – Novostavba troch rodinných domov s dvoma bytovými jednotkami, ktorá rieši výstavbu troch nepodpivničených rodinných domov s dvoma nadzemnými podlažiami a plochou strechou bez podkrovia. Každý z navrhovaných rodinných domov obsahuje dve bytové jednotky. Dopravné napojenie predmetného územia je zabezpečené obslužnou komunikáciou z juhozápadnej a juhovýchodnej strany, ktorá je napojená na ulicu Boženy Nemcovej. V rámci uvedeného projektu sú navrhnuté stavebné objekty s pôdorysnými rozmermi: stavebný objekt A 15,00 × 12,35 m, stavebný objekt B 22,50 × 10,45 m a stavebný objekt C 16,00 × 16,695 m.

Predmetom tohto konania o stavebnom zámere je stavebný objekt A – prvý rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, ktorého riešenie vychádza z predloženého projektu 04/2025. Navrhovaný stavebný objekt A je v rozsahu predmetného stavebného zámeru v súlade s projektom, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. ÚSR/3371/531156/2024/BALZ zo dňa 26.11.2024.

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 opiera 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.

Ďalej bolo doložené: správa o prerokovaní stavebného zámeru 26.04.2026; stavebné povolenie pre prístupovú cestu pod č.k. ÚVaŽP/2549/39524/2025/GRE zo dňa 08.10.2025, právoplatné dňa 14.11.2025.

Pozemky reg. C KN par. č. 5360/24, 5359/3 v k.ú. Malacky, evidované na LV č. 10226 sú vo výlučnom vlastníctve konateľ a žiadateľ a (stavebníka) Michaela Ftoreka, Pribinova 10/2, 901 01 Malacky, v podiele 1/1 k celku. Pozemok p. č. 5360/24 je na LV vedený ako ostatná plocha a p. č. 5359/3 ako zastavaná plocha.

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:

Celková situácia – „Rodinný dom s 2 bytmi „A“ novostavba“ 04/2025

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta

Doručuje sa

účastníkom konania verejnou vyhláškou, a , dotknutým orgánom - jednotlivo

Účastníci konania:

- stavebník: MFF s.r.o., v z. Michael Ftorek, Pribinova 10/2, 901 01 Malacky
- susedia: Vladimír Duchoň, Tehelná 443/19, 831 03 Bratislava
- Jakub Mráz, Jozefa Kubinu 5118/54, 901 01 Malacky
- Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 47 Bratislava 11
- FirstFarms Agra M, s.r.o., Vinohrádok 5741, 901 01 Malacky
- Anna Handlová, Tehelná 858/4, 907 01 Myjava
- Anton Marek, č. 381, 56301 Lanškroun
- Jana Rácová, Račianska 1517/57, 831 02 Bratislava
- Blažena Hladíková, Janka Kráľa 122, 908 71 Moravský Svätý Ján
- projektant: Ing. Michal Gašpar, M-Arch. group s.r.o., Tobrucká 94/1, 811 02 Bratislava

Dotknuté orgány:

1. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana krajiny a prírody, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
2. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 815 47 Bratislava 1
3. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
4. SPP – distribúcia, Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
5. Mesto Malacky, ÚSR - orgán územného plánovania, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
6. Mesto Malacky, ÚVaŽP – štátna vodná správa, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky

Na vedomie:

7. stavebník: MFF s.r.o., v z. Michael Ftorek, Pribinova 10/2, 901 01 Malacky
 8. Mesto Malacky, ekonomické oddelenie, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky
- Po nadobudnutí právoplatnosti:
9. Mesto Malacky, ekonomické oddelenie, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky