

OBEC Studienka
Obecný úrad, Studienka č. 364, 908 75 Studienka

Č.j.: SÚ-2025/112-02

Studienka, 13.02.2026

S T A V E B N É P O V O L E N I E

Obec Studienka ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov, (ďalej len stavebný zákon) v súvislosti s nadobudnutím účinnosti § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. „O prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky“, podľa § 66 a § 39a ods. 4 stavebného zákona, podľa § 10 vyhl. č. 453/2000 Z. z. a § 46 a 47 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, v zlúčenom územnom a stavebnom konaní:

p o v o ľ u j e

stavbu::	„Rodinný dom Comfort L“ prípojky IS
na pozemku parc. č.:	10962/166 (orná pôda o celkovej výmere 693 m2)
pre stavebníka:	Roman Pekár, nar.: 29.04.1973, Studienka č. 504, 908 75 Studienka
druh stavby:	novostavba
účel:	bývanie
projektant:	Ing. Michal Gašpar, IRG Projecting s.r.o., Záhorácka 2909, 901 01 Malacky

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa v súlade s § 39a a 66 ods. 2 a 3 stavebného zákona a §4 a §10 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, určujú tieto záväzné podmienky:

A) Podmienky pre umiestnenie:

Rodinný dom bude umiestnený na pozemku parc. č. 10962/166 k.ú. Studienka, (podľa reg. „C“ KN), podľa LV č. 4086 nasledovne:

Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci objekt s jednou 3-izbovou bytovou jednotkou. Objekt je nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím, zastrešený bude plochou strechou. Pôdorys objektu je pravidelný, v tvare spojených obdĺžnikov (písmeno L), s rozmermi 15,230 m x 6,300 m a 12,760 m x 7,625 m, max. výška bude +3,485 m od ± 0,000 (podlaha I. NP) = +0,200 m od UT, vstup a vjazd na pozemok bude zabezpečený z účelovej komunikácie p.č. 10962/94 k.ú. Studienka;

Odstupové vzdialenosti z uličného pohľadu na pozemok sú:

- Čelná stena objektu je osadená min. 10,345 m od hranice s pozemkom parc. č.: 10962/94 reg. „C“ KN k.ú. Studienka (účelová komunikácia);
- ľavá bočná stena je osadená 2,000 m od hranice s pozemkom parc. č.: 10962/81 reg. „C“ KN k.ú. Studienka;
- Zadná stena je osadená min. 6,880 m od hranice s hranice s pozemkom parc. č.: 10962/171 reg. „C“ KN k.ú. Studienka;
- Pravá bočná stena je osadená min. 2,000 m od hranice s pozemkom parc. č.: 10962/165 reg. C“ KN k.ú. Studienka.

B) Podmienky pre realizáciu:

Stavba bude realizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby a stavebnom konaní, ktorú vypracoval 03./2025 Ing. Michal Gašpar, IRG Projecting s.r.o., Záhorácka 2909, 901 01 Malacky.

Stavebno-technické a materiálové riešenie stavieb:

Predmetná stavba rodinného domu je po stavebno-technickej stránke a materiálovej stránke riešená:

- základy: pásové z prostého betónu do nezámrznej hĺbky, šírky 600 mm; nadzákladové murivo z betónu z DT, vystužené betonárskou oceľou; základová ŽB doska hr. 150 mm;
- stavba je murovaná:
 - obvodové steny: keramické tvárnice hr. 300 mm + zateplenie 100 mm;
 - nosné steny: keramické tvárnice hr. 200 mm
 - deliace nenosné steny: keramické tvárnice hr.: 110 mm;
- strop: železobetónová doska; tepelná izolácia
- zastrešenie: zateplenie, hydroizolácia, riečny štrk;
- výplne otvorov: vonkajšie: plastové s izolačným trojsklom;
vnútorné: drevené dvere do obložkových zárubní
- vykurovanie: zdroj tepla tepelné čerpallo (podlahové teplovodné vykurovanie)

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom bude obsahovať **jednu 3-izbovú** bytovú jednotku s kompletným príslušenstvom a s nasledovným dispozičným riešením:

Prízemie: zádverie, chodba, šatník, WC, kúpeľňa, spálňa, izba, sklad, obývacia izba s kuchyňou, komora, TZB, pracovňa ;

Bilancia plôch:

Celková plocha pozemku:	693,00m ²	Zastavaná plocha RD: 167,80 m ²
Úžitková/podlahová plocha RD:	135,04 m ²	Obytná plocha RD: 88,03 m ²
Plochy zelene:	430,20 m ²	Spevnené plochy spolu: 95,00 m ²
Počet nadzemných podlaží:	1	Počet podzemných podlaží: 0
Počet parkovacích miest:	3 miesta	

C) Napojenie na inžinierske siete:

- prípojka kanalizácie DN 160 (splaškové vody) je napojená do nepriepustnej žumpy;
- vody zo strechy domu a zo spevnených plôch odvedené klampiarskymi konštrukciami na terén pozemku stavebníka;
- objekt bude napojený vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu, v zmysle požiadaviek správcu siete;
- objekt je bez plynifikácie;
- prípojka elektro NN je napojená z jestvujúceho NN kábelového rozvodu; meranie odberu je umiestnené v stĺpiku na pozemku na verejne prístupnom mieste, podľa požiadaviek správcu siete;

D) Požiadavky vyplývajúce z chránených území alebo ochranných pásiem

Stavba nezasahuje do chránených území ani ochranných pásiem a svojím budúcim užívaním si ani žiadne takéto pásma nevyžaduje zriaďovať.

E) Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a účastníkov konania a z nich vyplývajúce podmienky:

• OÚ Malacky, OSŽP - OPaK, stanovisko č. OU-MA-OSŽP-2025/021124-004

- Riešený pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, kde v zmysle zákona platí prvý stupeň územnej ochrany – všeobecná ochrana.
- 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.
- V zmysle § 103 ods. 7 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 479/2005 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 140b zák. č. 479/2005 Z.z. sa toto vyjadrenie považuje za záväzný stanovisko. Jeho obsah je pre správny orgán záväzný

a bez zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

- Osobitné predpisy ako aj ostatné ustanovenia zákona ostávajú vydaním tohto vyjadrenia nedotknuté.
- **Západoslovenská distribučná, a.s., stanovisko zo dňa 24.09.2025, zmluva 122541797**
 - Súhlasí s vydaním stavebného povolenia, za týchto podmienok:
 - Stavbu je možné pripojiť do distribučnej siete spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení obchodných a technických podmienok určených v Zmluve o pripojení číslo 122541797, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. a platnými technickými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.
 - stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
 - Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetickými zariadeniami spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
 - V prípade existujúcich podzemných elektroenergetickými zariadeniami v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o **vytýčenie sietí VVN, VN, NN** a to prostredníctvom elektronickej žiadosti, prístupnej v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s. Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej na www.zsdis.sk
 - Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. 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
 - Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou;
 - V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicke na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292,810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.),
 - Toto stanovisko a podmienky v ňom uvedené sú platné 12 mesiacov od jeho vystavenia alebo do zániku Zmluvy o pripojení, podľa toho, ktorá zo situácií nastane skôr.
 - Toto stanovisko je výlučne stanoviskom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. ako dotknutého orgánu, pričom nenahrádza stanovisko a vyjadrenie spoločnosti Západoslovenská distribučná ako účastníka konania.
- **SPP - distribúcia, a.s., stanovisko č. TD/NS/0586/2025/šš**
 - Súhlasí s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu (bez jej plynifikácie) za dodržania nasledujúcich podmienok:
Všeobecné podmienky
 - Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,
 - stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, je stavebník povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Zurbola Ondrej, email:

ondej.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,

- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia zabezpečené proti poškodeniu,
- 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 SPP-D,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D: na tel. : 0850 111 727,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa n e v y j a d r u j e m e .

- **BVS, a.s., vyjadrenie č. 030183/2025/JL**

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše 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.
- Z hľadiska BVS k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:
- K stavbe: „Rodinný dom Comfort L“ nemáme námietky, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).
- Vodomerová šachta pre montáž vodomera musí spĺňať „technické podmienky“ a platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.
- Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.
- Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
- Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

Zásobovanie vodou

- So zásobovaním predmetnej nehnuteľnosti vodou prostredníctvom jestvujúcej vodovodnej prípojky a s výmenou montážnej plomby /PL190850 za fakturačný vodomer súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS uvedené v texte vyjadrenia:

a/ Vodovodná prípojka

1. Ak jestvujúca vodovodná prípojka, príp. jej časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná jej rekonštrukcia so súhlasom vlastníka prípojky.
2. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vdomerom musí byť priama bez lomov

a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.

3. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
4. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
5. Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
6. Akákoľvek stavebná alebo iná činnosť c trase vodovodu a kanalizácie, vrátane pásma ochrany, sa môže vykonávať iba so súhlasom a podľa pokynov BVS, ktorej je potrebné v dostatočnom časovom predstihu nahlásiť zahájenie týchto prác.

b/ Vodomerná šachta

1. Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo - vodomer. Vodomer je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
2. Vodomerná šachta umiestnená na parcele č. 10962/166 musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS.
3. Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
4. Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomerov, výmenou vodomerov, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
5. Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál, nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

c/ Montáž meradla - vodomeru

- Náklady na montáž fakturačného vodomeru, ako aj údržbu vodomernej šachty znáša vlastník prípojky.
- V prípade splnenia podmienok uvedených vyššie je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o kontrolu technickej pripravenosti na montáž vodomeru.
- Tlačivo: Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejný vodovod nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách.

B. Odvádzanie odpadových vôd

- K odvádzaniu splaškových vôd z predmetnej nehnuteľnosti 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.
- K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ vsakom na pozemok nemáme námietky.
- V zmysle §22 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod sa môže pripojiť na verejný vodovod len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody (vodné) uzatvorenej vlastníkom ,resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu.
- BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.
- Vyjadrenie BVS je platné 1 rok, po strate platnosti vyjadrenia podľa predchádzajúcej vety je žiadateľ povinný požiadať o nové vyjadrenie..
- **Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor, rozhodnutie OÚ-MA-PLO/2021/9924-3 /ST zo dňa 17.05.2021**

I. Odníma natrvalo

- Podľa §17 ods. 1 a 6 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovaní životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) poľnohospodársku pôdu o celkovej výmere 693 m² z pozemku parc. č. 10962/166, reg.

„C“ KN v k.ú. Studienka za účelom stavby rodinný dom Studienka Comfort L. Uvedený pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Studienka.

- Toto rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy je podľa §17 ods. 7 zákona č. 220/2004 Z.z. podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku parc. č. 10962/166 reg. „C“ KN k.ú. Studienka vo výmere 693 m² v katastri nehnuteľností na ostatnú plochu.

II. Podľa § 17 ods. 6 písm. d) zákona s ch v a ľ u j e bilanciu skrývky humusového horizontu trvalo odnímanej poľnohospodárskej pôdy od pac. č. 10962/166 reg. C v k.ú. Studienka.

III. Ukladá vlastníkovi pozemku vykonať tieto opatrenia:

- Realizáciu investičného zámeru zabezpečiť tak, aby stavba nespôsobila zhoršenie prirodzených vlastností okolitej poľnohospodárskej pôdy.
- Poľnohospodársku pôdu odňať len v povolenej výmere 693 m² a zamedziť škodám na okolitých poľnohospodárskych pozemkoch.
- Vyznačiť stabilne hranice budúcej stavby v teréne a zabezpečiť, aby pri stavebnej činnosti neboli hranice trvalého záberu porušené a svojvoľne posunuté.
- Vykonať skrývku ornice v hrúbke 20 cm zo zastavanej plochy stavby. Ornica v množstve 138,6 m³ použiť na zúrodnenie okolitej poľnohospodárskej pôdy.
- Zabezpečiť základnú starostlivosť o odňatú poľnohospodársku pôdu až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a zarastením samonáletom drevín.
- V prípade, že pri realizácii stavby nebudú dodržané ustanovenia zákona č. 220/2004 Z.z., ako i opatrenia uložené v tomto rozhodnutí bude sa to považovať za porušenie zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy.
- Odňatú poľnohospodársku pôdu je možné použiť na výstavbu až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

IV. Podľa § 4 písm f). Nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 01.06.2025 sa odňatie pozemku parc. č. 10962/166 reg. „C“ v k.ú. Studienka o výmere 693 m² za účelom stavby „Rodinný dom Comfort L“ (bytová budova) do výmery 200 m² oslobodzuje od zaplatenia odvodu

V. Nariaďuje žiadateľovi – Roman Pekár, Studienka č. 504, 908 75 Studienka, povinnosť zaplatiť odvod za trvalé odňatie a neoprávnený záber PP:

(celková odnímaná plocha = 693 m² – 200 m² (oslobodená výmera = 493 m²).

- a) Podľa § 12 ods. 2 písm. 1) zákona č. 57/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. zákona 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a podľa § 1 Nariadenia vlády SR č. 58/202013 Z.z., ktorým sa ustanovuje výška a spôsob platenia odvodu za odňatie PP (príloha č. 1 „nariadenia“) základná sadzba odvodu za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy je: BPEJ 0159001 - 1 eur/m²
- b) Podľa § 2 ods. 1 nariadenia základná sadzba odvodu sa zvyšuje o 30 %, ak sa na PP nachádza funkčné zariadenie na účely závlah: + 0 eur/m²
- c) Podľa § 2 ods. 2 nariadenia základná sadzba odvodu sa znižuje o 30 %, ak PP priamo nadväzuje na zastavanú plochu v obci: -0 eur/m²
- d) Podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. výsledná sadzba odvodu je: 493 eur/ slovom sto štyristodevät'desiatti eur.
- e) Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. sa odvod platí bezhotovostným prevodom Z účtu platiteľa na účet orgánu ochrany PP: Za deň úhrady odvodu sa považuje deň, keď poukázaná suma bola pripísaná na účet orgánu ochrany PP.
- f) Podľa § 3 ods. 2 nariadenia odvod za trvalé odňatie sa platí jednorazovo a je splatný do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia poštovou poukážkou alebo bezhotovostným prevodom na účet Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava: IBAN : SK4581800000007000179938 variabilný symbol: 6610607565
- g) Podľa § 12 ods. 2 písm. 1) zákona v prípade nezaplatenia odvodu v stanovenej lehote, vzniká platiteľovi povinnosť zaplatiť penále za každý, aj začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy, a to počnúc dňom nasledujúcim po dni splatnosti.

- **Obec Studienka, záväzné stanovisko č.j.: OÚ/764/2025**
 - S realizáciou stavby z hľadiska vodných pomerov súhlasí za týchto podmienok:
 - Žumpu osadiť mimo verejné priestranstvo, konštrukčne a výškovo podľa overenej projektovej dokumentácie;
 - Zabezpečiť, aby nebezpečné látky nevnikli do povrchových a podzemných vôd, a aby neohrozili kvalitu vôd;
 - Vyprázdňovanie žumpy realizovať oprávnenou organizáciou na odvoz a likvidáciu odpadových vôd v ČOV Studienka;
 - Ku kolaudácii stavby predložiť na stavebný úrad potvrdenie o nepriepustnosti žumpy;
- **KPÚ Bratislava, záväzné stanovisko zn.: Z-PUSR-073492/2025**
 - podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona vydáva toto záväzné stanovisko
 - KPÚ Bratislava z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom súhlasí s umiestnením a realizáciou „Rodinný dom Studienka“, miesto stavby obec Studienka, pozemky parc. č.: 10962/166, k. ú. Studienka, okres Malacky (ďalej len „stavba“), žiadateľ spol. IRG realitné centrum s.r.o., Záhorácka 2909, 901 01 Malacky, IČO: 51275678, zastupujúci investora/stavebníka Romana Pekára, Studienka č. 504, 908 75 Studienka, stupeň PD SP, zodp. projektant Ing. Michal Gašpar, dátum vypracovania marec 2025, ktorá sa nedotýka kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a nenachádza sa na pamiatkovom území, pri dodržaní nasledovných podmienok:
 1. Investor/stavebník oznámi písomne KPÚ BA 10 dní vopred začiatok stavebných prác.
 2. V prípade archeologického nález nálezcovia alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ Bratislava a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ Bratislava alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.
- **Obec Studienka, záväzné stanovisko č. OÚ-2025/113-ZS**
 - Obec Studienka ako príslušný orgán územného plánovania po posúdení predloženého stavebného zámeru konštatuje, že stavebný zámer / stavba Rodinný dom Comfort L na pozemku reg. „C“ KN, parc.č. 10962/166 k.ú. Studienka je v súlade so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie obce Studienka, ktorá bola prijatá na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa 26.04.2007 a Zmien a doplnkov č. 2, ktoré boli prijaté na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa 14.09.2023 uznesením č. 37/2023.
 - Obec Studienka súhlasí s predloženým zámerom a projektovou dokumentáciou stavby bez pripomienok.
- **Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu, stanovisko č. SEMal-EL I 3/2-9-2243/2025**
 - Po posúdení predložených podkladov, súhlasíme s realizáciou stavby „Rodinný dom Studienka Comfort L na par. č. 10962/166 k.ú. Studienka, okres Malacky.
 - V mieste plánovanej výstavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné telekomunikačné vedenia v správe Ministerstva obrany. Toto stanovisko sa vydáva na účely územného a stavebného konania.
- **Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612524143**
 - Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

F) Iné podmienky:

- **So stavebnými prácami je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto stavebného povolenia.**
- Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby v teréne v súlade s týmto rozhodnutím oprávnenou právnickou al. fyzickou osobou, doklad o vytýčení predloží ku kolaudácii.
- Pred začatím stavby stavebník zabezpečí vytýčenie všetkých IS u jednotlivých prevádzkovateľov.
- Prípadné zmeny voči projektovej dokumentácii nesmú byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť na tunajší stavebný úrad začatie stavby.

- Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy, všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Stavebník je povinný použiť na povolenú stavbu vhodnú výrobu.
- **Skladovať stavebný materiál je možné len na pozemku stavebníka**, na inom pozemku len na základe písomného súhlasu jeho vlastníka.
- **Stavenisko musí byť:** zabezpečené pred vstupom cudzích osôb (staveništné oplotenie), označené údajmi o stavbe, zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená ochrana zdravia ľudí na stavenisku a v jeho okolí. Počas celej doby výstavby musí byť na ňom uložená overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
- Stavba bude dokončená najneskôr do 36 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.
- **Stavba sa bude uskutočňovať dodávateľsky. Zhotoviteľ a stavebník oznámi stavebnému úradu po ukončení výberového konania, min. 7 dní pred začatím stavebných prác.**
- Užívať stavbu po dokončení je možné až po vydaní kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať tunajší stavebný úrad.
- Toto rozhodnutie platí v zmysle § 67 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, nestráca však platnosť, pokiaľ v tejto lehote začnú stavebné práce.
- Toto rozhodnutie je podľa § 70 Stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov konania.
- **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:** V konaní neboli vznesené pripomienky.

G) Požiadavky na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím:

V zmysle charakteru navrhovanej stavby a miesta jej umiestnenia nie je potrebné zabezpečovať jej súlad urbanistického ani architektonického riešenia s okolitým prostredím. Požiadavky zosúladenia navrhovanej stavby s okolitým životným prostredím sú uvedené v jednotlivých stanoviskách dotknutých orgánov.

H) Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V konaní neboli vznesené pripomienky.

I) Platnosť rozhodnutia:

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 67 stavebného zákona dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, nestráca však platnosť, pokiaľ v tejto lehote začnú stavebné práce.

Toto rozhodnutie je v súlade s § 70 Stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Odôvodnenie

Dňa 28.03.2025 podal stavebník Roman Pekár, Studienka č. 504, 908 75 Studienka, zastúpený v tomto konaní splnomocnencom: Mgr. Matúš Kaňka, Plavecké Podhradie č. 456, 906 36 Plavecké Podhradie, žiadosť o vydanie stavebného povolenia v zlúčenom územnom a stavebnom konaní na stavbu „Rodinný dom Comfort L“, s prípojkami inžinierskych sietí, žumpa, na pozemku parc. č.: 10962/166 k.ú. Studienka, (podľa reg. „C“ KN), Územné konanie bolo spojené so stavebným konaním.

Listom č.j.: SÚ-2025/112-01 zo dňa 12.01.2026 oznámil tunajší stavebný úrad známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy začatie stavebného konania zlúčeného s územným konaním, a stanovil lehotu, v ktorej je možné vzniesť námietky. Účastníci konania a dotknuté orgány zaujali k vydaniu predmetného stavebného povolenia kladné stanovisko. Všetky pripomienky dotknutých orgánov a organizácií, ktoré boli vznesené v stavebnom konaní, stavebný úrad zohľadnil v podmienkach tohto rozhodnutia. Stavebný úrad nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia.

Oprávnenie uskutočniť stavbu - rodinný dom a prípojky IS na pozemku v k.ú. Studienka parc. č. 10962/166 reg. CKN, je preukázané v súlade s § 58 ods. 2 stavebného zákona vlastníctvom zapísaným na liste vlastníctva č. 4086.

K žiadosti stavebníci priložili projektovú dokumentáciu stavby, ktorá spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené týmto zákonom, ku ktorému sa kladne vyjadrili dotknuté orgány ochraňujúce záujmy podľa osobitných predpisov.

Ich prípadné podmienky sú zahrnuté vo výroku tohto rozhodnutia a stavebník je povinný ich v plnom rozsahu zohľadniť pri uskutočňovaní stavby a pri kolaudačnom konaní bude skúmané ich splnenie.

Obec Studienka – príslušný stavebný úrad prostredia posudzoval preložený návrh podľa § 37, 62 a 63 stavebného zákona a dospel k záveru, že podanie poskytovalo dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci; stavebný úrad v stavebnom konaní preskúmal najmä či projekt stavby spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

V stavebnom povolení stavebný úrad určil záväzné podmienky pre umiestnenie a uskutočnenie stavby, ktorými zabezpečil najmä ochranu záujmov spoločnosti, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a dodržanie požiadaviek určených dotknutým orgánom, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov. Záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečila, prípadne určila ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, lehota na dokončenie stavby, plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov, použitie vhodných stavebných výrobkov, povinnosť oznámiť začatie stavby a požiadavky na označenie stavby na stavenisku.

Stavebný úrad zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto nie je dôvod na nevydanie predmetného rozhodnutia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o vydanie stavebného povolenia v stavebnom konaní spolu s projektom stavby a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky a na základe skutkového stavu rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok vo výške 100 Eur podľa pol. č. 60 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch bol zaplatený pri podaní žiadosti.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zmysle § 53 a 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomným podaním na tunajšom stavebnom úrade (podateľňa Obecného úradu Gajary). Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 64, Bratislava.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné príslušným súdom podľa § 244 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Ivona Hlavenková
starostka obce

Doručuje sa:

Stavebník:

1. Roman Pekár, Studienka č. 504, 908 75 Studienka v zast.: Mgr. Matúš Kaňka, Plavecké Podhradie č. 456, 906 36 Plavecké Podhradie

Osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,

2. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
3. Ivana Pekárová, Studienka č. 504, 908 75 Studienka
4. Mária Smoláriková, Studienka č. 258, 908 75 Studienka
5. Bc. Iveta Zechelová, Bilíková 1869/22, 841 01 Bratislava
6. Klaudia Pullmanová, Avanárska 246/16, 906 38 Rohožník
7. Jaroslav Nízky, Studienka č. 235, 908 75 Studienka
8. Marcela Pavlovičová, Lesná 354/8, 906 38 Rohožník
9. Marián Mackových, Maé námestie 2872/4, 901 01 Malacky
10. Dagmar Schärmer, Lötzweg 21/b/15, 065 00 Landeck, Rakúsko
11. Anastázia Ščepková, Kadnárova 2540/106, 831 06 Bratislava
12. Ľudmila Zechelová, Halalovka 2343/33, 911 01 Trenčín
13. Jozef Zechel, Kubranská 240/199, 911 01 Trenčín
14. Renáta Láslopová, J. Zemana 2408/87, 911 01 Trenčín
15. Obec Studienka, Studienka č. 364, 908 75 Studienka

projektant:

16. Ing. Michal Gašpar, IRG projecting, Záhorácka 2909, Malacky

Dotknuté orgány a organizácie:

17. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
18. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, Bratislava
19. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, Bratislava
20. Obec Studienka, Studienka 364, 908 75 Studienka – rgán územného plánovania, ŠSOO
21. OÚ Malacky, OSŽP – ochrana prírody a krajiny, Záhorácka 2942/60A, Malacky
22. OÚ Malacky, Pozemkový a lesný odbor, Záhorácka 2942/60A, Malacky
23. MO SR, agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
24. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
25. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, Bratislava
26. 2x spis