

Mesto Rajec

Stavebný úrad

Nám. SNP č. 2/2, 015 01 Rajec

Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným

dňa 19.01.2026

a vykonateľným dňa 19.01.2026

Podpis:



Č. j.: 177/2025/OIVaŽP/Ju

Rajec, dňa 16.01.2026

Č. záznamu: 177/2025/OIVaŽP/2026/UR/395/01-Ju

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Rajec, ako stavebný úrad príslušný podľa § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") a § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 stavebného zákona, v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 12.03.2025 podal

ZRUBY Rajec, s. r. o., Námestie SNP č. 2/2, 015 01 Rajec, IČO: 47 208 325

(ďalej len "navrhovateľ") a na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení stavby

"Rezidenčný komplex Orchidea Rajec - Vojtová"

na pozemkoch KN-C: 911/41, 2604/10, 2604/11, 2606/3, 2606/4, 2609/11, 2609/17, 2609/45, 2609/47, 2609/48, 2609/49, 2609/50, 2609/51, 2609/52, 2609/54, 2609/55, 2609/56, 2609/58, 2609/59, 2632/5, 2646/2, 2646/3, 2646/4, 2646/5, 2646/12, 2646/13, 2650, 2721/5, 2721/6, 2746/338, 2746/339, KN-E: 2522/1, 2522/2, 7010/1, v katastrálnom území Rajec, mesto Rajec, okres Žilina, tak ako je zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí súčasť tohto rozhodnutia.

I. Popis stavby:

Predmetom riešenia je návrh obytného súboru v okrajovej časti mesta Rajec - Vojtová. Územie je dopravne napojené na cestu 2/517 - Bystrická. Navrhovaná dopravná infraštruktúra je riešená tak, aby sa obslužná komunikácia tejto predpokladanej zástavby rodinných domov mohla na ňu napojiť, čím výrazne pomôže zlepšiť dopravnú obslužnosť v tomto území. Navrhuje sa výstavba 5 bytových domov, 13 rodinných domov a 1 polyfunkčného-komunitného objektu (pavilón občianskej vybavenosti). Na úrovni terénu sa uvažuje s vytvorením kvalitného a živého verejného priestoru vrátane komunitných, športových a oddychových priestorov - zariadení (altánky, detské a športové ihriská, komunitný objekt....) Objekty sa navrhujú tak, aby bolo možné realizovať výstavbu vo viacerých fázach. Cieľom je však vytvoriť konzistentne pôsobiaci obytný súbor. Zjednocujúcimi prvkami bude tvarové, materiálové a farebné riešenie objektov.

Celkovo je v území navrhovaných 162 bytových jednotiek a 13 rodinných domov a pre tieto potreby je vytvorených, navrhovaných 266 parkovacích a odstavných stojísk.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 01 KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY 1 etapa
SO 01a KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY 2 etapa
SO 02 VODOVOD
SO 03 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
SO 04 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
SO 05 VN ROZVODY ELEKTRICKEJ ENERGIE
SO 06 NN DISTRIBUČNÉ ROZVODY ELEKTRICKEJ ENERGIE
SO 07 VEREJNÉ OSVETLENIE
SO 08 TELEKOMUNIKAČNÉ ROZVODY
SO 09 LÁVKA PRE PEŠÍCH
SO 10 - SO 14 BYTOVÉ DOMY
SO 15 - SO 27 RODINNÉ DOMY
SO 28 KOMUNITNÉ CENTRUM
SO 29 MULTIFUNKČNÉ IHRISKO
SO 30 - SO 34 PRVKY DROBNEJ ARCHITEKTÚRY (altán, detské ihrisko)
SO 35 SADOVÉ ÚPRAVY

PLOŠNÉ UKAZOVATELE VYUŽITIA ÚZEMIA

Plocha územia A2 - riešené územie : 42243 m²

z toho:

Plocha pre situovanie bytových domov: 7898 m²

Plocha pre situovanie rodinných domov (vrátane parciel): 8947 m²

Plocha pre situovanie komunitného objektu: 889 m²

Plocha pre trasovanie komunikácií a spevnených plôch: 10009 m²

SO 01 KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY 1 etapa

SO 01a KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY 2 etapa

Stavba, respektíve stavebný objekt SO 01 - Komunikácie a spevnené plochy, rieši dopravné napojenie danej stavby, cesty, parkovanie a chodníky, na existujúcu dopravnú sieť a to napojením na spevnenú cestu II/517 kde sa celá lokalita napája. Ide o napojenie lokality prístupovou komunikáciou z ulice Vojtová s návaznosťou na cestné teleso - cestu II. triedy 11/517 „Bystrická“ smer Považská Bystrica. Vjazd je navrhnutý šírky 23,17 m. Cesta je navrhnutá, ako dvojpruhová obojsmerná šírky 5,5 m s dĺžkou 188,24 m. Pri prístupovej komunikácii je navrhnutý chodník pre peších šírky 1,5 m. Smerové vedenia sú zrejmé z výkresových príloh a sú zabezpečené prízjazdy k navrhovaným bytovým domom a k samostatne stojacim rodinným domom a ku komunitnému centru. Predmetom riešenia je aj lávka pre peších cez vodný tok, ktorá bude podrobne riešená v rámci DSP a malý oporný múrik pri existujúcej ceste a jej rozšírení a chodníku pre peších. Výškové riešenie spevnených plôch je výškovo prispôsobené plánovanej výstavbe objektu. Terén je v trase rovinatý. Niveleta (vrchná vrstva krytu) spevnených plôch je prispôsobená objektu, aby bola zabezpečená výška pre prízjazd motorových vozidiel a hlavne okolitému terénu. Priečny sklon pri novo navrhovaných spevnených plochách je základný a jednostranný (dostredný) s hodnotou 2,0%, podľa výkresovej dokumentácie. Priečny sklon zemnej pláne je 3,0%. Povrchové odvodnenie komunikácií je riešené prostredníctvom priečneho a pozdĺžneho sklonu ku okraju vozovky odkiaľ je voda odvádzaná pomocou navrhovaných uličných vpustov a odtiaľ do dažďovej kanalizácie. Spevnené plochy pre parkovanie motorových

vozidiel sa nachádzajú pred komunitným centrom v počte 18, z toho jedno pre osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalšie sú pred piatimi BD v celkovom počte 266 PM s odkanalizovaním do uličných vpustov.

SO 02 VODOVOD

Je navrhnutý z napojením na jestvujúci vodovod z rúr HDPE D1 10, PE 100, SDR 17, PN 10 o celkovej dĺžke 81 m, ktorý bude dovedený do automatickej dotlačacej stanice (ADS). ZADS budú vedené 4 rady: na Rad 1 bude napojených 13 RD, 3BD a komunitné centrum Na Rad 2 o celkovej dĺžke 444 m budú napojené BD. Na obidvoch radoch budú vytvorené odbočky Rad 3 o dĺžke 78 m, Rad 4 o dĺžke 29,5 m a Rad 5 o dĺžke 39,50 m pre ďalšiu plánovanú výstavbu. V lokalite sa nachádza automatická tlaková stanica ATS, ktorá zabezpečuje dopĺňanie pitnej vody do vodojemu 5,0 l.s⁻¹.

SO 03 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

Je navrhnutá stoka z piatich častí rôznej dimenzie: stoka 1.1 z rúr PVC DN 300, SN 12 o dĺžke 6,5 m, stoka 1.2 z rúr HDPE D110, SDR 17, PN 10 o dĺžke 35,50 m, stoka 1.3 z rúr PVC DN300, SN 12 o dĺžke 333,0 m, stoka 2 z rúr PVC DN 300, SNI2 o dĺžke 30 m a stoka 3 rovnakej dimenzie o dĺžke 330,0 m.

SO 04 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA

Odvodňovacia plocha je 5733 m². Na odvod dažďových vôd sa navrhuje odparovacia plocha s akumulárnym objemom 75 m³, pre 2 odstavné plochy s akumulárnym objemom 175 m³ +sú navrhnuté 2 odparovacie rebrá R1 s objemom 96,5 m³ a R2 s objemom 57 m³. Odstavné plochy s počtom nad 30PM sú odvodnené cez ORL. DK pozostáva z 5.radov rovnakej dimenzie z rúr HDPE, D1 10, SDR 17, PN10 o dĺžke 81,0 m - rad 1, o dĺžke 450 m -rad 2, o dĺžke 78 m -rad 3, o dĺžke 29,5 m -rad 4, o dĺžke 39,5 m -rad 5.

SO 05 VN ROZVODY ELEKTRICKEJ ENERGIE

Stavebný objekt rieši napojenie lokality na existujúcu elektrickú distribučnú sieť vysokého napätia. Navrhované riešenie zahŕňa výstavbu novej vysokonapäťovej prípojky, ktorá zabezpečí napájanie novovybudovanej trafostanice. Sú navrhnuté nové o celkovej dĺžke 210 m.

SO 06 NN DISTRIBUČNÉ ROZVODY ELEKTRICKEJ ENERGIE

Tento stavebná objekt zabezpečuje rozvod elektrickej energie nízkeho napätia od trafostanice k jednotlivým odberným miestam. Sú navrhnuté nové z trafostanice TR 630kVA o celkovej dĺžke 1125 m.

SO 07 VEREJNÉ OSVETLENIE

VO bude napojené novou NN prípojkou káblom o dĺžke 5,0 m a zároveň v spoločnej ryhe bude uložený zemniaci pás pre pospojovanie stožiarov.

SO 08 TELEKOMUNIKAČNÉ ROZVODY

V rámci stavby budú zrealizované aj telekomunikačné rozvody, ktoré zabezpečia prípravu na pripojenie objektov k elektrickým komunikačným sieťam. Trasy budú vedené v spoločných výkopoch s ostatnými inžinierskymi sieťami. Uloženie káblov bude realizované s ohľadom na normové požiadavky a technické podmienky budúcich poskytovateľov služieb.

SO 10 BYTOVÝ DOM

Bytový dom je osadený v severovýchodnej časti územia, s prístupom po navrhovanej účelovej komunikácii š 5m + 1,5m chodník. Novostavba je navrhovaná ako štvorpodlažný objekt s obytným podkrovím, 1.NP je polozapustené do svahu. Strecha je sedlová s vikiermi. Parkovanie

je riešené na teréne, na spevnených plochách pred objektom a vedľa objektu s počtom 26 PM z toho 1 PM pre imobilných. V kontakte na obslužnú komunikáciu je situované kontajnerové stojisko pre komunálny aj separovaný odpad. Bytový dom je navrhovaný ako jedna sekcia. 1.NP je polozapustené, s hlavným vchodom z južnej strany objektu. Obytné podlažia sa opakujú - 2.NP a 4.NP majú rovnaké dispozičné riešenia, podobne 3.NP a podkrovie (5.NP). Architektúru objektu možno charakterizovať lomenicami balkónov a strešných rovín respektíve vikierov, čím chce výrazovo odpovedať na regulatívy priestorového usporiadania podľa ÚPN-M Rajec pre danú funkčnú plochu. Každý byt má balkón alebo lodžiu. 1.NP je riešené ako podlažie domového vybavenia, kde sú situované vstupné komunikačné, technické priestory, kobky bytov a miestnosť kočikárne. Komunikačné jadro s výtahom a priamym jednoramenným schodiskom je situované na severnej strane. 2. NP a 4.NP - rovnaká dispozícia obsahujúca 2 dvoj-izbové a 3 jednoizbové byty prístupné zo spoločnej chodby. Kuchyňa je riešená ako priestorová súčasť obývacej izby. Jednoizbové byty majú WC v rámci kúpeľne, dvojizbové oddelené.

SO 11, SO 12, SO 13, SO 14 - BYTOVÝ DOM

Bytové domy sú osadené v západnej časti územia, s prístupom po navrhovanej účelovej komunikácii š 5m + 1,5m chodník. Každá z novostavieb je navrhovaná ako štvorpodlažný objekt s obytným podkrovím, 1.NP je polozapustené do svahu. Strecha je sedlová s vikiermi. Parkovanie je riešené na teréne, na spevnených plochách pred objektami z južnej strany s počtom 49 PM pred každým z objektov, z toho 8 PM pre imobilných. V kontakte na obslužnú komunikáciu sú situované kontajnerové stojiská pre komunálny aj separovaný odpad. Medzi objektami je navrhovaný verejný priestor s množstvom zelene a doplnkovými stavbami zabezpečujúcimi vybavenosť územia: SO 29 MULTIFUNKČNÉ IHRISKO, SO 30 - SO 34 PRVKY DROBNEJ ARCHITEKTÚRY (altán, detské ihrisko). Každý bytový dom je navrhovaný ako samostatný objekt, v ktorom sa opakujú dve rovnaké sekcie z SO 10. 1.NP je polozapustené, s dvoma hlavnými vchodmi z južnej strany objektu. Obytné podlažia sa opakujú - 2.NP a 4.NP majú rovnaké dispozičné riešenia, podobne 3.NP a podkrovie (5.NP). Architektúru objektu možno charakterizovať lomenicami balkónov a strešných rovín respektíve vikierov, čím chce výrazovo odpovedať na regulatívy priestorového usporiadania podľa ÚPN-M Rajec pre danú funkčnú plochu. Každý byt má balkón alebo lodžiu. Dispozičné riešenie objektov rovnaké ako v objekte SO 10.

RODINNÉ DOMY

SO 18, SO 19, SO 20, SO 21, SO 22 - RODINNÉ DOMY TYP 1

Dom je navrhovaný ako dvojpodlažný, s čiastočne ustúpeným podlažím s prekrytím pultovou strechou. 1 PM je navrhované v garáži, druhé na spevnenej ploche pred objektom. 1. NP je riešené ako obytné - na vstupné priestory nadväzuje priestranná obývacia izba prepojená s kuchyňou a následne špajza. Na podlaží je stavebne oddelená nočná časť so spálňou s vlastným šatníkom a kúpeľňou + technická miestnosť. Tu je situované aj schodisko na poschodie. 2. NP je určené pre izby detí, s vlastnou kúpeľňou vrátane WC a výstupom na krytú strešnú terasu. Obývací priestor aj spálňa majú výstup na spoločnú terasu v úrovni terénu prekrytú čiastočne drevenou pergolou, čiastočne presahom strechy.

SO 16, SO 23, SO 24, SO 25, SO 26, SO 27 - RODINNÉ DOMY TYP 2

Dom je navrhovaný ako dvojpodlažný, s čiastočne ustúpeným podlažím s prekrytím pultovými strechami. Dom môže byť osadený v svažitom teréne. 1 PM je navrhované v garáži, druhé na spevnenej ploche pred objektom. 1. NP je riešené ako obytné - na vstupné a komunikačné priestory nadväzuje priestranná obývacia izba prepojená s kuchyňou a následne špajza a technická miestnosť. Na podlaží je stavebne oddelená nočná časť so spálňou s vlastným šatníkom a kúpeľňou. 2.NP je určené pre izby detí, s vlastnou kúpeľňou vrátane WC a výstupom na krytú strešnú terasu. Obývací priestor aj spálňa majú výstup na spoločnú terasu prekrytú čiastočne

drevenou pergolou, čiastočne presahom strechy. Z obývacieho priestoru cez zádverie doplnené samostatným WC je prístup do záhrady cez vonkajšie vyrovnávajúce schodisko.

SO 15, SO 17 - RODINNÉ DOMY TYP 3

Dom je navrhovaný ako dvojpodlažný, s čiastočne ustúpeným podlažím s prekrytím sedlovou strechou a v časti terasy 2. NP pultovou strechou. 2 PM sú navrhované na spevnenej ploche pred objektom. 1. NP je riešené ako obytné - na vstupné a komunikačné priestory nadväzuje priestránná obývacia izba prepojená s kuchyňou, technická miestnosť, samostatné WC a komora. V zadnej časti je spálňa s vlastným šatníkom a kúpeľňou. 2. NP je určené pre izby detí, s vlastnou kúpeľňou vrátane WC a výstupom na krytú strešnú terasu. Obývací priestor aj spálňa majú výstup na terasy v úrovni terénu prekryté drevenými pergolami.

SO 28 - KOMUNITNÝ OBJEKT

Komunitný objekt dopĺňa komplex rezidenčného bývania, s cieľom vyplývajúcim z územného plánu „udržať rozvoj bývania, vrátane základnej a vyššej občianskej vybavenosti, rekreácie, športu a plôch zelene". Objekt je situovaný na južnej časti územia s prístupom po účelovej komunikácii napojenej na ul. Vojtova a po peších komunikáciách prepájajúcich rezidenčný komplex Orchidea. Novostavba je navrhovaná ako dvojpodlažný objekt bez podpivničenia. Strecha je pultová zatočená prispôsobená kruhovému pôdorysu stavby. Parkovanie je riešené na teréne, na spevnenej ploche z východnej strany objektu s počtom 18 PM z toho 1 PM pre imobilných. Pôdorysný tvar objektu vychádza z tvaru kruhu rozdeleného na štyri segmenty, pričom jeden z segment je odobratý a tým vytvára vonkajší zhromažďovací priestor pred objektom a segment situovaný po uhlopriečke je doplnený do tvaru štvorca, čím je umožnené racionálne usporiadanie dispozície hygienických technických a technologických priestorov zázemia objektu. 1.NP je riešené ako prístupné verejnosti s dvoma sálami s možnosťou prenájmu, respektíve využitia ako bistro so zázemím studenej kuchyne. Obidva spoločenské priestory komunikujú cez veľké zasklené obvodové steny s okolím. Pod schodiskom situovaným v centre dispozície je hlavný vstup do objektu cez presklené zádverie. Z parkoviska je prístup ku objektu prekrytý drevenými pergolami. V 2.NP je sala č. 3 a príručný sklad.

SO 35 - SADOVÉ ÚPRAVY

Sadové úpravy riešeného územia sú vo výkrese č.22 vyznačené podľa typu zelene orientačne v rozsahu dokumentácie pre územné rozhodnutie. Druhovú a kvantitatívnu špecifikáciu bude upresnená v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Navrhovaná zeleň bude s prihliadnutím na rozmanitosť druhov, pôvodné druhy, miestne podmienky a odolnosť voči klíme". Oplotenie biologického ochranného pásma bude realizované podľa požiadaviek Odboru starostlivosti o životné prostredie.

Vyhodnotenie podmienok zo záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania:

Záväzné stanovisko Okresného úradu Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, č. OU-ZA-OSZP3-2026/022013-002 zo dňa 15.01.2026:

V rámci záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania boli určené vo výrokovej časti nasledovné podmienky s následným vyhodnotením:

1. V rámci povoľovacieho procesu v zmysle príslušných zákonov preukázať súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Vyhodnotenie: Mesto Rajec vydalo záväzné stanovisko pod č. 249/2025/OIVaŽP/3454 zo dňa 14.05.2025 k dotknutým pozemkom, v rámci ktorého konštatuje, že predmetná lokalita vo výkrese priestorového a funkčného využitia s označením A2 predstavuje

obytné územie s prevládajúcou IBV. Ide o plochy určené pre individuálnu bytovú výstavbu s možnosťou nezávadnej občianskej vybavenosti a výroby;

Druh funkčnej plochy: plochy určené pre IBV s možnosťou nezávadnej občianskej vybavenosti a výroby; Prevládajúca funkcia: IBV;

Doplňková funkcia: bytové domy, služby, rekreačná, športová a výrobná (obchody, ubytovacie a reštauračné zariadenia) bez škodlivých vplyvov na obytnú funkciu;

V nezastavanej časti predmetnej lokality zasahuje vo výkrese priestorového a funkčného využitia s označením F _ poľnohospodárska krajina. Ide o plochy určené pre poľnohospodárske využitie a ekologickú stabilitu krajiny.

2. Pri vykonávaní zemných prác prijať účinné opatrenia na zamedzenie prípadného úniku ropných látok zo strojných mechanizmov a riešenie prípadných havarijných stavov.

Vyhodnotenie: Akceptuje sa, jedná sa o legislatívnu povinnosť v oblasti ochrany vôd. Touto povinnosťou bude zaviazaný budúci dodávateľ stavebných prác, v prípade havarijného úniku, musí postupovať v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 2.2. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.

3. Počas výstavby minimalizovať znečistenie ovzdušia a ciest čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevnených na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtením alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením.

Vyhodnotenie: Akceptuje sa, jedná sa o štandardnú podmienku, ktorou bude zaviazaný budúci dodávateľ stavby.

4. Prednostne používať recyklované materiály z uskutočnených demolácií všade tam, kde je to materiálovo vhodné, technicky realizovateľné a prípustné podľa platných noriem a predpisov pre navrhovaný typ stavby. Použitie recyklovaných materiálov zahrnúť do projektovej dokumentácie a preukázať ich použitie najneskôr v rámci kolaudačného konania;

Vyhodnotenie: Pri realizácii navrhovanej činnosti nie sú plánované žiadne demolácie, pri stavebno - technickom riešení stavebných objektov dopravnej a technickej infraštruktúry sa zvažuje použitie recyklovaných materiálov. Ich rozsah a spôsob použitia bude predmetom dokumentácie Projekt stavby.

5. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie prijať vhodné radónové opatrenia.

Vyhodnotenie: Posúdenie úrovne radónového rizika bude predmetom inžinierskogeologického prieskumu.

6. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť hlukovú štúdiu.

Vyhodnotenie: Akceptované a splnené. Hluková štúdia bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov spoločnosťou VibroAkustika s.r.o. Žilina v 09/2025. Jej závery a odporúčania sú zakomponované do stavebnotechnických riešení jednotlivých obytných objektov.

7. Vypracovať projekt sadových úprav s prihliadnutím na rozmanitosť druhov, pôvodné druhy, miestne podmienky a odolnosť voči klíme.

Vyhodnotenie: V priloženej grafickej prílohe projektovej dokumentácie sú znázornené plochy určené ako verejná zeleň. Podrobnejší návrh bude súčasťou projektu sadových úprav v rámci ďalšieho stupňa povoľovacieho procesu projekt stavby. Navrhovaná zeleň bude riešená s prihliadnutím na rozmanitosť druhov, pôvodné druhy, miestne podmienky a odolnosť voči klíme.

8. Pri výstavbe prednostne použiť materiály s výraznými tepelnoizolačnými vlastnosťami.

Vyhodnotenie: Akceptuje sa, jedná sa o jednu z priorít navrhovateľa, ktorá sleduje čo najnižšiu energetickú náročnosť jednotlivých objektov s cieľom minimalizovať náklady na jednotlivé energie.

9. Ako doplnkový zdroj energie využiť fotovoltické panely, resp. tepelné čerpadlá.

Vyhodnotenie: Akceptuje sa, už v zámere navrhovanej činnosti bolo uvedené, že objekty budú vykurované formou ústredného vykurovania elektrickým kotlom, elektrickým podlahovým alt. teplovzdušným kúrením alebo tepelnými čerpadlami. Ako doplnkový zdroj elektrickej energie sa uvažuje s použitím fotovoltiky. Rodinné domy môžu byť vykurované aj ústredným systémom kúrenia s kotlom na pevné palivo (drevo, pelety) s doplnkovým vykurovaním teplovzdušnými krbmi.

10. Vykonať botanický a fycenologický prieskum genofondovej lokality a to najmä v čase potenciálneho výskytu chránených rastlín v danej lokalite, so zameraním na druh poniklec prostredný (*Pusatilla subslavica*) a zameraním na výskyt druhov z čeľade Orchidaceae.

Vyhodnotenie: Splnené, botanický a fytocenologický prieskum bol vykonaný odborne spôsobilou osobou v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny (ENVICONSULT spol. s r.o. Žilina, Mgr. Juraj Nechaj, 07/2025). Na základe terénneho prieskumu možno konštatovať, že na hodnotenej ploche sa nachádzajú hodnotné biotopy európskeho významu, pre ktorých zachovanie je potrebné zabezpečiť dlhodobý manažment (pastva, odstraňovanie náletových drevín a pod.). Navrhovaná zástavba na susediacej ploche môže do určitej miery zvýšiť tlak na lokalitu z dôvodu vyššej návštevnosti, avšak v prípade pokračovania prebiehajúcej pastvy oviec, kôz a hovädzieho dobytku a udržiavania elektrických oplôtkov sa nepredpokladá citelný nárast návštevnosti lokality a tiež je možné toto považovať za úplne dostačujúce (optimálne) opatrenie na predchádzanie poškodenia predmetných biotopov a biotopov chránených druhov rastlín.

11. V prípade, že fytocenologický prieskum potvrdí výskyt biotopu európskeho a národného významu: Tri Suchomilné trávinnobylinné a krovinové porasty na vápnitom substráte (6210), navrhnuť opatrenia na predchádzanie poškodenia predmetného biotopu a biotopu chránených druhov rastlín.

Vyhodnotenie: Počas terénneho prieskumu flóry bol zistený výskyt dvoch chránených druhov rastlín - ponikleca prostredného (*Pulsatilla subslavica*) a päťprstnice obyčajnej (*Gymnadenia conopsea*), a tiež prítomnosť biotopov európskeho významu Tri Suchomilné trávinnobylinné a krovinové porasty na vápnitom substráte (6210) a Kr2 Porasty borievky obyčajnej (5130), preto sa navrhuje realizácia oplozenia pred začatím výstavby s následnou demontážou až po ukončení stavebných prác, aby sa predišlo poškodeniu chránených biotopov a populácií chránených druhov stavebnými mechanizmami počas výstavby. Zároveň je odporúčané rešpektovať navrhované opatrenia uvedené v kapitole 3.4 predmetného prieskumu. T.j.

- na hranici plánovanej zástavby v kontakte s genofondovou lokalitou osadiť tabuľu informujúcu o prírodných hodnotách genofondovej lokality s upozornením na výskyt chránených druhov rastlín a biotopov
- vyhýbať sa používaniu herbicídnych prípravkov na plochách susediacich s genofondovou lokalitou a v prípade ich použitia napr. pri odstraňovaní inváznych druhov, postupovať v zmysle platnej legislatívy
- pred začatím výstavby realizovať dočasné oplotenie staveniska, ktoré bude rešpektovať hranicu genofondovej lokality a demontovať ho až po ukončení stavebných prác, aby sa predišlo poškodeniu lokality stavebnými mechanizmami
- zabezpečiť dlhodobú extenzívnu pastvu oviec, kôz a na miernejších svahoch (v severnej časti) aj dobytká, v zaťažení 0,3 — 0,6 VDJ/ha v tenníne od v letnom a skorom jesennom období. Pastva má byť v lokalite rovnomerne rozložená
- konzultovať spôsob pastvy, odstraňovanie drevín na lokalite a termíny vykonávania jednotlivých manažmentových opatrení s miestnym hospodárom a so Správou NP Malá Fatra
- neumiestňovať košiare na genofondovej lokalite
- na plochách s výskytom biotopov európskeho významu postupovať podľa dokumentácie Zásady starostlivosti o biotopy európskeho významu a biotopy druhov európskeho významu v územiach európskeho významu (ŠOP SR, 2022).

12. Implementovať prvky elektromobility.

Vyhodnotenie: Akceptuje sa, novovybudovaná trafostanica je riešená s kapacitnou rezervou pre budúce nabíjacie stanice elektromobilov. V rámci rodinných domov sa počíta, že podľa potreby bude každý vlastník rodinného domu schopný zabezpečiť si nabíjanie elektromobilov vo vlastnej réžii.

II. Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemkoch, v katastrálnom území Rajec, ako je zakreslené v situačnom výkrese v mierke 1:500, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie a tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Projektovú dokumentáciu vypracoval Ing. arch Dušan Šimun, (zodpovedný projektant Ing. arch. Eva Šimunová, autorizovaný architekt 2506AA.
2. Za súlad polohy stavby s dokumentáciou stavby a podmienkami povolenia zodpovedá stavebník. Stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou podľa § 45 stavebného zákona.
3. Projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie, je zodpovedný za navrhnuté riešenie stavby a za jeho realizovateľnosť, ako aj za súlad s podmienkami tohto územného rozhodnutia a dotknutých orgánov, uplatnených v rámci projektovej prípravy stavby. Ak stavbu projektuje viac projektantov podľa § 46 stavebného zákona, hlavný projektant stavby musí zosúladiť dielčie projekty, o čom má dať prehlásenie stavebnému úradu
4. Stavebník je povinný pred začatím stavby zabezpečiť v záujmovom priestore vytýčenie všetkých podzemných inžinierskych sietí. Počas prác je povinný dodržiavať ich ochranné pásma, križovanie resp. súbeh podľa príslušných ustanovení záväzných právnych predpisov a noriem.

5. Dodržiavať čistotu všetkých komunikácií počas stavby a rozkopané úseky uviesť do pôvodného stavu, v prípade poškodenia komunikácií prípadne iných nehnuteľností pri realizácii výstavby, stavebník zodpovedá za vzniknutú škodu v zmysle platnej legislatívy.
6. K žiadosti o vydanie stavebného povolenia bude známe umiestnenie existujúcich sietí a ich ochranných pásiem v lokalite /vytýčenie/.
7. **Pri spracovaní projektovej dokumentácie a výstavbe budú rešpektované všetky oprávnené pripomienky účastníkov konania a stanoviská dotknutých orgánov (§140a stavebného zákona).**
8. Ďalší stupeň PD musí byť spracovaný podľa § 45 ods. 4 stavebného zákona odborne spôsobilou osobou s dodržaním všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu tak, aby stavba podľa § 43d ods. 1 stavebného zákona po celý čas ekonomicky zdôvodnenej životnosti vyhovovala základným požiadavkám na stavby, ktorými sú: a) mechanická odolnosť a stabilita stavby, b) požiarne bezpečnosť stavby, c) hygiena a ochrana zdravia a životného prostredia, d) bezpečnosť stavby pri jej užívaní, e) ochrana pred hlukom a vibráciami, f) energetická úspornosť a ochrana tepla stavby.
9. K stavebnému konaniu navrhovateľ predloží projektovú dokumentáciu v zmysle § 9 vyhlášky 453/2000 Z. z. odsúhlasenú dotknutými orgánmi štátnej správy, správcami dotknutých inžinierskych sietí.
10. Stavebník je povinný v stavebnom konaní preukázať, že má k pozemkom dotknutým stavbou vlastnícke, alebo iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na nich požadovanú stavbu.
11. Stavebník je povinný v stavebnom konaní preukázať písomné súhlasy vlastníkov pozemkov, na ktoré bude počas realizácie vstupovať.
12. Stavebník môže realizovať stavbu len na základe právoplatného stavebného povolenia v súlade s § 54 stavebného zákona. Žiadosť o stavebné povolenie podáva stavebník stavebnému úradu podľa príslušnosti (aj špeciálnym stavebným úradom).
13. Pri realizácii stavby treba postupovať tak, aby nedošlo k poškodeniu, ani ohrozeniu susedných nehnuteľností a jestvujúcich zariadení a taktiež je potrebné postupovať tak, aby boli rešpektované platné predpisy a zásady ochrany a tvorby životného prostredia, ako aj podmienky a požiadavky dotknutých orgánov, ktoré chránia celospoločenské záujmy podľa osobitných predpisov.
14. Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods.1 stavebného zákona platnosť 3 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestratí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.
15. Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.
16. Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona je územné rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

III. Stanoviská správcov inžinierskych sietí a dotknutých orgánov:

Okresný úrad Žilina, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie, vyjadrenie zo dňa 2.05.2025 pod č. OU-ZA-PLO1-2025/033905-02/Dod:

Okresný úrad Žilina, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie, nemá námietky k pripravovanému zámeru výstavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec — Vojtová“ v katastrálnom území Rajec na pozemkoch:

- pare. č. C KN 911/41 druh orná pôda o výmere 2706 m² v BPEJ 0811012/6.sk. a 0890462/8.sk,
- pare. č. C KN 2606/3 druh trvalý trávny porast o výmere 377 m² v BPEJ 0811012/6.sk,
- pare. č. C KN 2606/4 druh trvalý trávny porast o výmere 21 m² v BPEJ 0811012/6.sk,
- pare. č. C KN 2650 druh trvalý trávny porast o výmere 3720 m² v BPEJ 0890462/8.sk,
- pare. č. C KN 2721/5 druh trvalý trávny porast o výmere 16997 m² v BPEJ 0870413/7.sk. a 0890462/8.sk,
- pare. č. C KN 2721/6 druh trvalý trávny porast o výmere 174 m² v BPEJ 0890462/8.sk,
- pare. č. C KN 2604/4 (E KN 2522/2) druh orná pôda o výmere 380 m²,

za podmienky dodržania zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy pri nepoľnohospodárskom použití vyplývajúcich z § 12 zákona č.220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č.245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Odňatie poľnohospodárskej pôdy bude riešené v konaní podľa § 17 zákona č.220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č.245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon“/ na základe žiadosti stavebníkov.

V zmysle § 14 zákona právoplatné rozhodnutie o trvalom odňatí je podkladom na vydanie stavebného povolenia podľa osobitných predpisov

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, stanovisko č. OU-ZA-OSZP3-2025/087528-002 zo dňa 08.12.2025:

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna správa ochrany prírody a krajiny z hľadiska záujmov chránených v oblasti ochrany prírody a krajiny, súhlasí s vydaním územného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu, za predpokladu akceptovania nasledovných podmienok:

- Výrub drevín a krovín bude riešený v zmysle § 47 a § 48 zákona (t.j. na dreviny a kroviny, ktoré v danom území rastú a ktorých výrub podlieha súhlasu orgánu ochrany prírody, bude vydané právoplatné rozhodnutie o súhlase na výrub drevín a krovín v samostatnom konaní).
- Samotný výrub drevín a krovín bude realizovaný až po vydaní právoplatného rozhodnutia, v čase mimo hniezdneho obdobia vtákov, t.j. v termíne od 1. októbra do 28. februára v roku.
- Dreviny rastúce v zastavanom území obce, nachádzajúce sa v blízkosti stavby (dreviny, ktoré môžu byť stavebnou činnosťou negatívne dotknuté), je potrebné chrániť opatreniami v zmysle STN 837010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 Pri stavebných prácach sa drevina chráni komplexne (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením.

Zároveň upozorňujeme žiadateľa na nasledovné skutočnosti:

- 1) V prípade, že si vyššie uvedená stavebná činnosť bude vyžadovať zásah do vodného toku (parc.č. KNC 2746 k.ú. Rajec, druh pozemku - vodná plocha), je na každý zásah do vodného toku potrebný súhlas v zmysle § 6 ods. 5 zákona (súhlas na zásah do mokrade), nakoľko mokrad' je v zmysle § 2 ods. 2 zákona definovaná ako: „mokrad' je územie s močiarimi, slatinami alebo rašeliniskami, vlhká lúka, prírodná tečúca voda a prírodná stojatá voda vrátane vodného toku a vodnej plochy s rybníkmi a vodnými nádržami.“

Príslušný súhlas udeľuje Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja.

- 2) Podľa dokumentu „REZIDENČNÝ KOMPLEX ORCHIDEA RAJEC - VOJTOVÁ, Prieskum flóry na genofondovej lokalite ZA 81 - Rajec Baranová“, vypracovaný spoločnosťou ENVICONSULT spol. s r.o., júl 2025 (ďalej len „prieskum flóry“), 3.3.1 Inventarizované biotopy európskeho a národného významu, sa v hodnotenom úseku stavby nachádzajú nasledovné biotopy európskeho významu: Tri Suchomilné travinno-bylinné a krovinné porasty na vápnitom substráte (6210) a Kr2 Porasty borievky obyčajnej (S 130).

V zmysle § 6 ods. 2 zákona, ak činnosťou, ktorá sa plánuje vykonať, môže dôjsť k poškodeniu alebo zničeniu biotopu európskeho významu alebo biotopu národného významu, je na uskutočnenie tejto činnosti potrebný súhlas orgánu ochrany prírody.

Príslušný súhlas udeľuje Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna správa ochrany prírody a krajiny (okresná úroveň).

- 3) Podľa vyššie uvedeného dokumentu - prieskum flóry, boli počas terénneho prieskumu vykonaného v júli r. 2025 identifikované chránené druhy rastlín: poniklec prostredný (*Pulsatilla subslavica*) a päťprstnica obyčajná (*Gymnadenia conopsea*).

Chránená rastlina - poniklec prostredný (*Pulsatilla subslavica*), je druhom európskeho významu, prioritným druhom, druhom na ktorých ochranu sa vyhlasujú chránené územia, spoločenská hodnota za jedného jedinca je 400 eur.

V zmysle § 34 ods. 1 písm. a) zákona je chránenú rastlinu zakázané: úmyselne trhať, zbierať, rezať, vykopávať alebo ničiť v jej prirodzenom areáli vo voľnej prírode.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že na ničenie/likvidáciu chránenej rastliny v jej prirodzenom areáli vo voľnej prírode je potrebná výnimka zo zákazov činnosti, ktorú môže v odôvodnených prípadoch udeliť Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky.

Záväzné stanovisko nie je rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny vydávané podľa zák. č. 543/2002 Z.z., aleje záväzným stanoviskom podľa § 140b zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, štátna vodná správa – záväzné stanovisko zo dňa 12.12.2025 pod č. OU-ZA-OSZP3-2025/090311-002:

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, na úseku štátnej vodnej správy ako príslušný orgán

miestnej štátnej správy podľa § 2 a § 4 zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako príslušný orgán štátnej starostlivosti o životné prostredie podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, vydáva v zmysle § 28 vodného zákona k predloženej projektovej dokumentácii stavby v stupni pre územné rozhodnutie nasledovné vyjadrenie:

Z hľadiska ochrany vodných pomerov realizácia predmetnej stavby: „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec - Vojtová“ je možná za týchto podmienok:

1. Napojenie na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a rozšírenie týchto sietí je nutné najskôr odsúhlasiť s vlastníkom a prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
2. Rozšírenie verejného vodovodu je v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach prevádzkovo súvisiacim verejným vodovodom, ktorý nemôže samostatne zabezpečiť zásobovanie obyvateľstva a iných odberateľov pitnou vodou, ale len prostredníctvom verejného vodovodu vo vlastníctve inej právnickej osoby, na ktorý sa pripája a jeho realizáciou vznikne nová lokalita zásobovaná pitnou vodou.
3. Rozšírenie verejnej kanalizácie je v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách prevádzkovo súvisiacou kanalizáciou, ktorá nemôže samostatne odvádzať a spravidla aj čistiť odpadové vody, ale iba prostredníctvom verejnej kanalizácie vo vlastníctve inej právnickej osoby, na ktorú sa pripája.
4. Vlastníkom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva (obec, právnická osoba zriadená podľa osobitného predpisu na ktorej podnikaní sa majetkovou účasťou podieľajú len obce alebo združenia obcí..). Preto ak výstavbu zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie subjektmi verejného práva, **podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o preveď vlastníckeho práva medzi vlastníkom rozšírenia vodovodu a subjektom verejného práva.** Na verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.
5. V zmysle § 19 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákona o VV a VK“) k bezprostrednej ochrane vodovodného potrubia verejného vodovodu (VV) pred poškodením a na zabezpečenie jeho prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu.
6. Pásmo ochrany, ktoré je umiestňované v cestnom telese pozemných komunikácií sa nevymedzuje.
7. **Stavebné objekty: „SO 02 Vodovod a SO 03 Splašková kanalizácia“ majú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, ktoré podliehajú vydaniu stavebného povolenia podľa § 26 cit. zákona tunajším orgánom štátnej vodnej správy.** Projektová dokumentácia týchto objektov bude vypracovaná autorizovaným projektantom na vodné stavby.

8. Nakoľko vodovodné a kanalizačné prípojky neboli riešené v týchto stavebných objektoch, je potrebné do projektovej dokumentácie v stupni pre stavebné povolenie doplniť prepojenie existujúcich rodinných domov na nové siete.
9. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd prostredníctvom vsakovacích rebier, a odpaľovacích jazierok je možné riešiť až po vykonaní predchádzajúceho zisťovania - hydrogeologického posudku príslušnej lokality, ktorý vypracuje odborne spôsobilá osoba na hydrogeológiu. Z tohto posudku musí byť zrejmé, že hydrologické vlastnosti dotknutého územia sú z hľadiska priepustnosti a rýchlosti prúdenia vhodné pre absorpciu vôd z povrchového odtoku z danej lokality. Vody z povrchového odtoku nesmú zaťažovať vlastníkov a užívateľov susedných parciel.
10. Do projektovej dokumentácie „SO 04 Dažďová kanalizácia“ v stupni pre stavebné povolenie, je potrebné dopracovať rozvody dažďovej kanalizácie, ako aj čistenie dažďových vôd od plávajúcich látok a možného ropného znečistenia.
11. Po vydaní územného rozhodnutia predložiť kompletnú projektovú dokumentáciu celej stavby v stupni pre stavebné povolenie spolu s územným rozhodnutím tunajšiemu úradu na vyjadrenie.).

Toto vyjadrenie podľa § 28 vodného zákona sa v zmysle § 73 ods. 18 vodného zákona v platnom znení považuje za záväzné stanovisko podľa § 140b zákona č. 50/1796 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v súlade s § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a nie je rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej vodnej správy vydávané podľa vodného zákona.

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany ovzdušia, vyjadrenie č. OU-ZA-OSZP3-2025/087315-002 zo dňa 20. 11. 2025:

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, na úseku štátnej správy ochrany ovzdušia ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako dotknutý orgán podľa § 25 ods. 1 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydáva k predmetnej veci nasledovné vyjadrenie:

Tunajší úrad ako orgán ochrany ovzdušia súhlasí s vydaním územného rozhodnutia bez pripomienok.

Nakoľko vzniká malý zdroj znečisťovania ovzdušia, podľa § 46 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 146/2023 o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je príslušným dotknutým orgánom štátnej správy na úseku ochrany ovzdušia pri územnom a stavebnom konaní príslušná obec.

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-ZA-OSZP3-2025/088047-002 zo dňa 12.11.2025:

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, na úseku štátnej správy odpadového hospodárstva ako príslušný orgán miestnej štátnej správy podľa § 2 a § 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako príslušný orgán štátnej

starostlivosti o životné prostredie podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ako miestne a vecne príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva podľa § 108 ods. 1 písm. m) zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o odpadoch") súhlasí podľa § 99 ods. 1 písm. b) bod 1. a 2. zákona o odpadoch s vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia na stavbu: „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec-Vojtová", na parcele KN-C: 911/41, 2604/10, 2604/11, 2606/3, 2606/4, 2609/11, 2609/17, 2609/45, 2609/47, 2609/48, 2609/49, 2609/50, 2609/51, 2609/52, 2609/54, 2609/55, 2609/56, 2609/58, 2609/59, 2632/5, 2646/2, 2646/3, 2646/4, 2646/5, 2646/12, 2646/13, 2650, 2721/5, 2721/6, 2746/338, 2746/339, KN-E: 2522/1, 2522/2, 7010/1 v k.ú. Rajec - miestna časť Vojtová, stavebník (investor): ZRUBY RAJEC s.r.o., Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec, 015 01 Rajec, IČO: 47 208 325, za splnenia týchto podmienok:

1/ odpady vyprodukované počas stavby investor (alebo dodávateľ stavby) odovzdá oprávnenému subjektu alebo zabezpečí ich zhodnotenie alebo zneškodnenie vo vhodnom zariadení alebo na povolenej skládke,

2/ investor je povinný zmluvne zabezpečiť u dodávateľa (zhotoviteľa) stavby doklady o množstve a druhu vzniknutých odpadov a o spôsobe ďalšieho nakladania s nimi,

3/ výkopovú zeminu prednostne využiť v rámci uvedenej stavby na spätné zásypy alebo ďalšie terénne úpravy,

4/ dodávateľom (zhotoviteľom) stavby v prípade jeho prevzatia zodpovednosti za nakladanie s odpadmi môže byť len taký oprávnený subjekt, ktorý má v predmete podnikania činnosť "Podnikanie v oblasti nakladania s iným ako

nebezpečným odpadom" alebo „Podnikanie v oblasti nakladania s nebezpečným odpadom" a potvrdenú registráciu v súlade s § 98 zákona o odpadoch,

5/ doklady o zákonom nakladaní s vyprodukovanými odpadmi počas realizácie stavby (zabezpečenie zhodnotenia alebo zneškodnenia odpadov v povolených zariadeniach) preukáže stavebník (investor) stavebnému úradu v kolaudačnom konaní.

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši v danej lokalite výstavbu rezidenčného komplexu formou bytových domov, rodinných domov a komunitných zariadení s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. Zámer korešponduje s Územným plánom mesta Rajec, ktorý predpokladá silnú zástavbu rodinných domov v lokalite medzi vodným tokom Cierňanka a parcelou č. 912/1. Navrhovaná dopravná infraštruktúra je riešená tak, aby sa obslužná komunikácia tejto predpokladanej zástavby rodinných domov mohla na ňu napojiť, čím výrazne pomôže zlepšiť dopravnú obslužnosť v tomto území.

Objekty sa navrhujú tak, aby bolo možné realizovať výstavbu vo viacerých fázach. Cieľom je však vytvoriť konzistentne pôsobiaci obytný súbor. Zjednocujúcimi prvkami bude tvarové, materiálové a farebné riešenie objektov.

Stavebné objekty sú v rozsahu:

SO01 Komunikácia a spevnené plochy

SO 02 Vodovod

SO 03 Splašková kanalizácia

SO 04 Dažďová kanalizácia

SO 05 VN rozvody elektrickej energie

SO 06 NN distribučné rozvody elektrickej energie

SO 07 Verejné osvetlenie

SO 08 Telekomunikačné rozvody

SO 09 Lávka pre peších

SO 10 - SO 14 Bytové domy

SO 15 - SO 27 Rodinné domy
SO 28 Komunitné centrum
SO 29 Multifunkčné ihrisko
SO 30 - SO 34 Prvky drobnej architektúry (altán, detské ihrisko)
SO 35 Sadové úpravy

Nakladanie s odpadmi v rozsahu realizácie stavby je v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti odpadového hospodárstva a investor stavby je povinný dodržať vyššie uvedené pripomienky.

Vyjadrenie je záväzným stanoviskom podľa § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zák. č. 479/2005 Z. z., nie je však rozhodnutím v správnom konaní a nenahrádza povolenie ani súhlas orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva podľa zákona o odpadoch.

Okresný úrad Žilina, odbor krízového riadenia, oddelenie CO a KP, záväzné stanovisko č. OU-ZA-OKR1-2025/036544-002 zo dňa 22.04.2025:

Po posúdení predloženej dokumentácie stavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec-Vojtová“, Okresný úrad Žilina, odbor krízového riadenia súhlasí s vydaním územného rozhodnutia bez pripomienok.

Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie, záväzné stanovisko č. OU-ZA-OSZP3-2026/022013-002 zo dňa 15.01.2026:

Po posúdení predloženej dokumentácie stavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec-Vojtová“, Okresný úrad Žilina, odbor krízového riadenia súhlasí s vydaním územného rozhodnutia bez pripomienok.

Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, záväzné stanovisko č. OU-ZA-OCDPK-2025/057704/5/PLI zo dňa 28.07.2025:

Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií po posúdení žiadosti, na základe vyjadrenia Správy ciest Žilinského samosprávneho kraja (ďalej len „SC ŽSK“) a stanoviska Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Žiline, Okresný dopravný inšpektorát (ďalej len „OR PZ, ODI Žilina“) v y d á v a v súlade s § 3b ods. 3 cestného zákona záväzné stanovisko, ktorým súhlasí s úpravou pripojenia z cesty 11/517 v km cca 23, 79 (kilometrovníkové) v k. ú. Rajec, bez vylúčenia cestnej premávky za dodržania nasledovných podmienok:

1. Technické riešenie pripojenia z cesty na susedné nehnuteľnosti bude realizované v zmysle predloženej projektovej dokumentácie „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec, k.ú. Rajec - lokalita Vojtová “ vypracovanej Ing. Petrom Vonšom, autorizovaným stavebným inžinierom vo februári 2025 a v zmysle vyjadrenia SC ŽSK č. 8/2025/SAUCZA-159 zo dňa 29. 04. 2025. Realizovaná stavba v rámci svojho rozsahu nesmie zmeniť šírkové usporiadanie cesty 11/517.
2. Pred začatím stavebných prác si stavebník v prípade potreby vyžiada stanoviska vlastníkov, resp. správcov inžinierskych sietí, prípadne ich vyznačenie v teréne, aby nedošlo k poškodeniu ich vedení.
3. Úpravou pripojenia sa nesmie ohroziť cesta 11/517, ani ohroziť alebo obmedziť premávka

na nej, hlavne zvádzaním a odtekaním vôd na cestné teleso.

4. Pri stavebnej činnosti neznečisťovať cestu 11/517, v prípade potreby ju bezodkladne čistiť, materiál získaný výkopovými prácami nesmie byť ukladaný na vozovku, ale musí byť odvezený.
5. Stavebník zodpovedá za pravidelné čistenie a údržbu pripojenia.
6. Práce realizovať mimo obdobia výkonu zimnej údržby (od apríla do 15. októbra príslušného kalendárneho roka).
7. Stavebník dodrží podmienky uvedené vo vyjadrení SC ŽSK č. 8/2025/SAUCZA-159 zo dňa 29. 04. 2025 a OR PZ, ODI Žilina č. ORPZ-ZA-ODI1-2025/000189-023 zo dňa 19. 06. 2025.
8. Pred vykonaním prác je stavebník v prípade potreby povinný požiadať tunajší cestný správny orgán o vydanie povolenia na zvláštne užívanie dotknutej cesty.
9. Pokiaľ budú realizované stavebné úpravy - rozšírenie, alebo rekonštrukcia cesty 11/517, ktoré si vyžadujú preloženie alebo odsunutie pripojenia, vykoná tieto úpravy vlastník nehnuteľnosti na vlastné náklady podľa požiadaviek správcu cesty.
10. V prípade umiestnenia dočasných dopravných značiek a zariadení na cestu 11/517 je potrebné požiadať tunajší úrad o vydanie určenia (predložiť projekt dočasného dopravného značenia, ktorý bude vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom).
11. V prípade, ak by si práce vyžadovali uzávierku cesty 11/517, je žiadateľ povinný požiadať tunajší cestný správny orgán o vydanie povolenia na čiastočnú uzávierku dotknutej cesty.
12. Presný termín prác vopred oznámiť a k výkonu prác, tak ako aj k písomnému prevzatíu telesa cesty po ukončení prác, prizvať pracovníka správcu cesty.
13. Za dodržanie podmienok v tomto záväznom stanovisku zodpovedá za žiadateľa a zhotoviteľa - Ing. Miloš Bronček (ZRUBY RAJEC, s. r. o.), tel. č. 041/542 3165.
14. V prípade nedodržania povoľujúcich podmienok, resp. nerešpektovania verejného záujmu nariadi správny orgán odstránenie stavby - pripojenia z cesty.
15. Povoľujúci orgán si vyhradzuje právo kedykoľvek zmeniť alebo doplniť stanovené podmienky v tomto stanovisku, ak si to vyžiada verejný záujem.

Toto záväzné stanovisko nie je rozhodnutím a nenahrádza povolenie ani súhlas podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a vydáva sa pre potreby územného konania.

Okresné riaditeľstvo PZ SR, Okresný dopravný inšpektorát, Žilina, stanovisko č. ORPZ-ZA-ODI1-2025/000189-023 zo dňa 19.06.2025:

Po oboznámení sa s obsahom predmetnej dokumentácie Okresný dopravný inšpektorát Okresného riaditeľstva PZ v Žiline z hľadiska svojej pôsobnosti v zmysle § 3b ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, týmto vydáva pre potreby príslušného cestného správneho orgánu stanovisko, ktorým vyjadruje súhlas s dopravným napojením na miestnu cestu ul. Vojtová v k.ú. Rajec, podľa § 3b ods. 1 citovaného zákona, pre účel pripojenia predmetnej stavby (napojenie CESTA „A“, napojenie parkoviska pred komunitným centrom a objektu SO 15 Rodinný dom) a pre účel zmeny dopravného napojenia miestnej cesty ul. Vojtová na c. II/517 v k.ú. Rajec, v zmysle predloženej a Okresným dopravným inšpektorátom Okresného riaditeľstva PZ v Žiline overenej projektovej

dokumentácie, za ktorej vyhotovenie zodpovedá Ing. Peter Vonš, za dodržania nasledujúcich podmienok:

1. Žiadame zabezpečiť rozhl'adové pomery na vjazdoch/križovatkách v rámci predmetnej stavby, a to odstránením trávnatého porastu, krovín a iných prekážok, ktoré by bránili v rozhl'ade.
2. V prípade zásahu stavby do priľahlých cestných komunikácií požadujeme najneskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť projekt organizácie dopravy na prerokovanie a odsúhlasenie Okresným dopravným inšpektorátom Okresného riaditeľstva PZ v Žiline pre potreby určenia dočasného dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).
3. Trvalé dopravné značenie žiadame predložiť na definitívne odsúhlasenie Okresným dopravným inšpektorátom Okresného riaditeľstva PZ v Žiline pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním stavby.

Okresný dopravný inšpektorát Okresného riaditeľstva PZ v Žiline si vyhradzuje právo stanoviť dodatočné podmienky, ak si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky alebo verejný záujem.

Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, stanovisku č. 8/2025/SAUCZA-159 zo dňa 29.04.2025:

SC ŽSK ako majetkový správca cesty 11/517, v zmysle § 3d, ods. 5, písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a v znení neskorších predpisov a doplnení (ďalej len cestný zákon), určuje podmienky pre UR a zvláštne užívanie komunikácie v zmysle § 8 a 11, bod (6), Cestného zákona č. 135/1961 v znení neskorších predpisov, nasledovne:

1. Výkon majetkovej správy majetku v danej lokalite vykonáva stredisko SC ŽSK Rajec - tel. č.: +421 918 370 139.
2. Realizovaná stavba nesmie v celom úseku stavby zmeniť šírkové usporiadanie cesty 11/517 Pasportizačná šírka cesty v danom úseku je 7,50 m.
3. Stavebné práce nesmú poškodiť odvodňovací systém pozemnej komunikácie a teleso cestného objektu.
4. Počas stavebných prác musí byť zachovaný prejazdný aspoň jeden jazdný pruh, s minimálnou šírkou 3,7 m.
5. Teleso pozemnej komunikácie bude po výstavbe a zapojení vodovodného potrubia upravené súvislou asfaltovou vrstvou v celej šírke a dĺžke zasiahnutého úseku v hrúbke obrusnej a ložnej vrstvy!
6. Dočasné a trvalé dopravné značenie zabezpečuje investor na vlastné náklady. Taktiež bude zabezpečovať na vlastné náklady údržbu, servis, opravy, prípadne výmenu TDZ.
7. Toto stanovisko slúži ako podklad pre vydanie príslušných povolení od OU Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
8. Pre vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu žiadateľ je povinný predložiť k schváleniu kompletnú PD v stupni pre stavebné povolenie (podrobnú situáciu, vzorové priečne rezy, charakteristické priečne rezy a ďalšie), projekt dopravného značenia so súhlasným stanoviskom OR PZ, ODI v Žiline.
9. V prípade akéhokoľvek dotyku stavby s pozemkom vo vlastníctve Žilinského

samosprávneho kraja, stavebník požiada odbor nakladania s majetkom, oddelenie správy majetku Úradu Žilinského samosprávneho kraja, Komenského 48, 011 09 Žilina o vyjadrenie, uzavretie zmluvy o vecnom bremene, príp. inej zmluvy. Zmluva o zriadení vecného bremena je podmienkou pre vydanie stavebného povolenia na uvedenú stavbu!

10. Stavebník zodpovedá za všetky prípadné škody spôsobené na majetku SC ŽSK, alebo na majetku a zdraví tretích osôb, ktoré vzniknú v súvislosti s realizáciou stavby.

11. Platnosť tohto vyjadrenia je obmedzená na 12 mesiacov odo dňa jeho vystavenia.

Pri realizácii je potrebné brať do úvahy podmienky realizácie stavby podľa všeobecno-záväzných podmienok pre stavebníka a podľa odsúhlasenej PD, ktorá je súčasťou žiadosti o vydanie stanoviska.

(https://www.sczsk.sk/wpcontent/uploads/2021/12/vseobecne_podmienky_2022.pdf)

Toto stanovisko je spoločným stanoviskom Správy ciest ŽSK ako správcu ciest II. a III. triedy a Žilinského samosprávneho kraja ako vlastníka ciest II. a III. triedy v Žilinskom kraji.

S vydaním územného rozhodnutia pre cestu II/517 pre stavbu: „Rezidenčný komplex Rajec – Vojtová“, súhlasíme, pri dodržaní stanovených podmienok.

Krajský pamiatkový úrad Žilina, záväzné stanovisko č. Z-PUSR-027295/2025 zo dňa 10.04.2025:

K predmetnej stavbe Krajský pamiatkový úrad Žilina v konaní podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a iných osobitných právnych predpisov uplatňuje nasledovné požiadavky z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom:

- Termín začatia výkopových prác súvisiacich so stavbou je stavebník povinný písomne ohlásiť najmenej 5 dní vopred Krajskému pamiatkovému úradu Žilina, ktorý vykoná pred začatím výkopových prác prieskum detektorom kovov a následne odborný dohľad stavby formou obhliadky jej výkopov z hľadiska výskytu možných archeologických nálezov.
- Ak počas stavebných prác dôjde k akémukoľvek archeologickému nálezu hmotnej alebo nehmotnej povahy, napr. objektu, kultúrnej vrstvy, zvyškov starších architektur, stavebného materiálu, hrobov, fragmentov keramiky, pracovných nástrojov, mincí alebo kostrových pozostatkov, je nevyhnutné nález okamžite ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Žilina, najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení a ponechať ho bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom.
- Zabezpečiť preukázateľným spôsobom oboznámenie s podmienkami záväzného stanoviska všetky subjekty zúčastňujúce sa na realizácii stavby.

Požiadavky určené v tomto záväznom stanovisku vyplývajú z ustanovení pamiatkového zákona, vzhľadom k tomu, že nie je možné vylúčiť narušenie doposiaľ nepreskúmaného archeologického náleziska. Ak počas obhliadky výkopov zástupca krajského pamiatkového úradu identifikuje relevantné archeologické nálezy, určí podľa § 127 ods. 1 a 2 stavebného zákona príslušný stavebný úrad po dohode s krajským pamiatkovým úradom podmienky zabezpečenia týchto archeologických nálezov formou vykonania pamiatkového záchranného archeologického výskumu.

Podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona a § 127 stavebného zákona v prípade zistenia, resp. narušenia archeologických nálezov počas stavby musí nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác ihneď ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne

spôsobilou osobou. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s krajským pamiatkovým úradom.

Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.

Podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu sa vyžaduje ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené týmto zákonom. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

Miesto stavby sa nachádza v blízkosti evidovaného archeologického náleziska v polohe Hôrka. Zároveň bezprostredne susedí s historickou komunikáciou spájajúcou mesto Rajec s obcou Malá Čierna. Komunikácia je známa zo všetkých vojenských mapovaní. Bez zabezpečenia obhliadky zástupcom Krajského pamiatkového úradu Žilina môže dôjsť k strate dôležitých informácií o staršom osídlení riešeného územia.

Krajský pamiatkový úrad Žilina toto záväzné stanovisko vydal z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom a je záväzným stanoviskom podľa stavebného zákona.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza vyjadrenia iných orgánov štátnej správy a územnej samosprávy.

Toto záväzné stanovisko je zároveň záväzným stanoviskom pre konanie nasledujúce podľa stavebného zákona a iných osobitných právnych predpisov. Podmienky tohto záväzného stanoviska žiadame zapracovať do územného rozhodnutia a stavebného povolenia na danú stavbu.

V súlade s § 44a pamiatkového zákona záväzné stanovisko podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona po uplynutí troch rokov odo dňa jeho vydania stráca platnosť, ak nedošlo k jeho použitiu na účel, na ktorý je určené.

ORHAZZ v Žiline, stanovisko zo dňa 25.03.2025 pod č. ORHZ-ZA1-2025/000389-002 :

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiline posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a § 40a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné rozhodnutie „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec“ a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby SÚHLASÍ bez pripomienok.

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žilina, záväzné stanovisko č. RÚVZZA/OHŽPaZ/1279/4134/2025 zo dňa 24.04.2025:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Žiline súhlasí s návrhom žiadateľa: ZRUBY RAJEC, s.r.o., Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec, IČO: 47 208 325, zapísaný v OR OS Žilina, vložka Č.59340/L, odd.Sro na vydanie záväzného stanoviska k návrhu na územné konanie

na stavbu: „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec-Vojtová, č.parc.C-KN 2746/338,339, 2721/5,6, 2650, 2646/2-5,12,13, 2632/5,2606/3, 2604/10,11, 2609/4,10,11,17,45,47-59, 911/41 v k.ú.Rajec“, podľa §13 odst.3, písm. b) zákona č.355/2007 Z.z. v znení zákona č.361/2024 Z.z. účinnom do 31.marca 2025.

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Ružomberok, stanovisko č. SVP 9972/2025/2 zo dňa 09.06.2025:

Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Povodie horného Váhu OZ s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec - Vojtová“ k.ú. Rajec na parc.č. KN C 2746/338, 339, 2721/5, 6, 2650, 2646/2, 3, 4, 5, 12, 13, 2632/5, 2606/3, 2604/10, 11, 2609/4, 10, 11, 17, 45, 47, 48, 49, 50, 51,52, 54, 55, 56, 58, 59, 911/41 súhlasí za dodržania nasledovných podmienok:

Z hľadiska požiadaviek ochrany vôd pred znečistením:

1. Žiadame, aby návrhom predmetnej stavby nedošlo k ohrozeniu kvality podzemných a povrchových vôd.
2. V ďalšom stupni PD je nutné riešiť likvidáciu dažďových vôd s ohľadom aj na zimný režim, kedy je odparovanie neúčinné a v odparovacích plochách a rebrách voda vplyvom poveternostných podmienok zamrzne. So zaústením dažďových vôd do vodného toku nebudeme súhlasiť.
3. Dažďové vody z parkovacích plôch žiadame prečistiť v odlučovači ropných látok. ORL žiadame riešiť plonoprietokový v zmysle platnej vodnej legislatívy a STN pre zabezpečenie garantovanej hodnoty NEL na odtoku do max. 0,2 mg/l¹.

Z hľadiska technicko-prevádzkových záujmov správcu vodných tokov a protipovodňovej ochrany:

4. Ďalší stupeň PD žiadame doplniť o zameranie existujúcej brehovej čiary vodného toku za účasti zástupcu našej organizácie ako i o zachovanie ochranného pásma vodného toku a toto zapracovať do každej časti a stavebných objektov v dotyku s vodným tokom. Žiadna časť navrhovanej stavby (platí pre nadzemné objekty a ich časti, podzemné objekty, vedenie inžinierskych sietí ako i násypy) nemôže zasahovať do ochranného pásma vodného toku.
5. Žiadame, aby predmetným návrhom nebol žiadnym spôsobom uzatvorený a zamedzený prístup pre správcu vodného toku ku korytu toku zo strany predmetnej výstavby.
6. Pre určenie brehovej čiary a ochranného pásma vodného toku v teréne žiadame prizvať zástupcu SVP, š.p., PhV, o.z., Prevádzkové stredisko Žilina, kontakt: tel.: 0910757339, e-mail: matus.kmosena@svp.sk a riadiť sa jeho pokynmi.
7. Na prípadné zmeny stavby v projekte DUR žiadame neodkladne upozorniť správcu toku a následne ich odsúhlasiť s našou organizáciou.
8. V ďalšom stupni PD žiadame zvlášť riešiť a predložiť na odsúhlasenie stavebné objekty v dotyku s podzemnými a povrchovými vodami.
9. Ďalší stupeň PD žiadame predložiť na odsúhlasenie.

Z hľadiska požiadaviek správy majetku:

10. Predmetnou stavbou nedôjde k zásahu do majetku SR v správe SVP š.p..

Upozornenie:

- Drobný vodný tok má v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších

predpisov, prístupové pásmo vo vzdialenosti min. 5,00m od brehových čiar vodných tokov. Ochranné pásmo vodných tokov je v zmysle STN 75 2102 v závislosti od šírky koryta, min. 4,00m od brehových čiar.

- Brehová čiara je v zmysle STN 75 0120 priesečnica brehu a maximálnej hladiny vody, ktorá ešte stačí pretekať korytom bez toho, aby sa vyliala do priľahlého územia.
- Podľa vyššie uvedenej STN nie je v ochrannom pásme dovolená orba a výsadba stromov, budovanie stavieb, oplotenia, konštrukcií zamedzujúcich prejazdnosť ochranného pásma, ťažba a navážanie zeminy, vytváranie skládok, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, súbežné vedenie inžinierskych sietí.
- Uvedené ochranné pásmo je podľa zákona č. 364/2004, Z.z. a jeho novelizácií, § 49 správca toku oprávnený užívať pri výkone správy vodných tokov.
- V prípade úpravy toku, alebo opravy existujúcej úpravy toku, vodnej stavby, investičnej akcie a pod., ak bude stavba v kolízii s touto úpravou/opravou, alebo bude zasahovať do pozemkov správcu tokov, resp. ochranných pásiem vodných tokov investor stavby vykoná preloženie všetkých častí stavby mimo ochranného pásma vodných tokov na vlastné náklady.
- Stanovisko správcu dotknutého vodného toku nenahrádza vyjadrenie ani súhlas vlastníkov pozemkov na ktorých bude stavba realizovaná.
- Správca vodných tokov nezodpovedá za škody spôsobené účinkami vôd, splavenín a ľadu ako i vzniknuté pri mimoriadnych udalostiach podľa §49 ods. 5 vodného zákona č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Toto stanovisko má platnosť dva roky a nenahrádza vyjadrenie, súhlas ani povolenie orgánu štátnej.

Mesto Rajec, orgán správy majetku, stanovisko č. 361/2025/OIVaŽP-5407 zo dňa 02.09.2025:

Mesto Rajec, ako vlastník pozemku: pozemku parcely registra „E“, par. č. 7010/1, o výmere 1570 m², druh pozemku: ostatná plocha, a spoluvlastník pozemkov: pozemku parcely registra „E“, par. č. 2522/1, o výmere 525 m², druh pozemku: orná pôda, v podiele 1/4, pozemku parcely registra „E“, par. č. 2522/2, o výmere 2085 m², druh pozemku: orná pôda, v podiele 1/4, ktoré sa nachádzajú v okrese: Žilina, obec: Rajec, kat. úz.: Rajec a sú evidované Okresným úradom Žilina na listoch vlastníctva č. 3333 a č. 1988 vedené pre kat. úz.: Rajec Vám vydávame súhlas k územnému konaniu stavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec, k.ú. Rajec - lokalita Vojtová“, a to v zmysle ustanovenia §-u 139 písm. a/ zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších noviel, ktorý preukazuje iné právo k nehnuteľnostiam dotknutých stavbou.

Zároveň dávame súhlas, že na vyššie uvedených pozemkoch je možné realizovať stavbu komunikácie a chodníka vrátane vedenia inžinierskych sietí a ich súčastí v zmysle projektovej dokumentácie k stavbe „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec, k.ú. Rajec - lokalita Vojtová“ podľa Dokumentácie na územné konanie a rozhodnutie, spracovanej zhotoviteľom PPAN group, s.r.o. vo februári 2025, pod zákazkovým číslom V25- 049.

Tento súhlas Mesto Rajec vydáva pre účel územného konania. Zásah do pozemkov vo vlastníctve a spoluvlastníctve Mesta Rajec na vedenie inžinierskych sietí a ich súčastí žiadame riešiť Zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a stavbu komunikácie a chodníka žiadame riešiť Zmluvou o nájme pozemkov resp. Zmluvou o budúcej zmluve o nájme pozemkov najneskôr do vydania stavebného povolenia.

Mesto Rajec, cestný správny orgán, záväzné stanovisko č. 419/2025/OIVaŽP-6046 zo dňa 16.10.2025:

Mesto Rajec ako vecne a miestne príslušný orgán podľa §3 ods. 2 zákona č. 135/1961Zb. o pozemných komunikáciách, príslušný dotknutý orgán podľa §3b ods. 3, ako vlastník a správca komunikácií podľa §3d zákona o pozemných komunikáciách, v súlade s § 126 zákona č. 50/1796 Zb. o územnom plánovaní vydáva v zmysle §140a ods. 1, pís. a/ a §140b stavebného zákona pre účel územného konania, záväzné stanovisko, k projektu stavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec – Vojtová“, stavebný objekt „SO 01 Komunikácie a spevnené plochy“, ktorý je možné realizovať za podmienok:

Napojenie rezidenčného komplexu vnútro areálovými komunikáciami je na existujúcu miestnu komunikáciu ul. Vojtová. Teleso cesty ul. Vojtova je umiestnené na pozemkoch E KN parcela č. 2522/1 (Ing. Bronček ¾, Mesto Rajec 1/4, LV č. 1988), E KN parcela č. 7010/1 (Mesto Rajec 1/1, LV č. 3333). Následne pokračuje po nespevnej ceste, pozemok E KN p.č. 7010/2 (LV 3503 - SPF).

V zmysle Územného plánu mesta Rajec, ktorý bol schválený uznesením MZ č. 48/2008 dňa 29.04.2008, Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením MZ č. 87/2011 dňa 09.06.2011, Zmeny a doplnky č. 2 boli schválené uznesením MZ č. 45/2021 dňa 26.05.2021 a Zmeny a doplnky č. 3 boli schválené uznesením MZ č. 75/2023 dňa 30.10.2023 a v zmysle Všeobecne záväzných nariadení mesta o záväzných častiach UPN – Mesta Rajec č. 1/2008, č. 3/2011, č. 1/2021, č. 7/2023 je uvedená miestna komunikácia v dĺžke od napojenia na cestu II/517 až po koniec navrhovaného komplexu zaradená ako komunikácia v kategórii C3 (príloha č. 1 – výkres dopravy ÚP r.2008), resp. C3 MOK 6,5/30 (príloha č. 2 – výkres dopravy - zmena a doplnok č. 3 UP, r. 2023). Zároveň je v rámci dopravného vybavenia navrhnutý cyklistický chodník (príloha č. 3 – VZN č. 1/2008 - zásady a regulatívy dopravy).

V projektovej dokumentácii komunikácií pre územné konanie sa rieši rekonštrukcia iba časti cesty ul. Vojtová v dĺžke od napojenia na cestu II/517 po mostný objekt ul. Vojtová, v reze ako „rozšírenie komunikácie + chodník“, kde je navrhnutá rekonštrukcia v šírkovom usporiadaní 6,0 + 1,5 chodník vrátane odvodnenia do uličnej vpuste. V ďalšej časti ul. Vojtová od mosta po koniec prvej zástavby existujúcich rodinných domov, resp. napojenia vnútro areálovej cesty, je navrhnutá rekonštrukcia v šírke 5,5 m (nie je riešený chodník, odvodnenie). Rekonštrukcia cesty ul. Vojtová od napojenia komplexu na miestnu cestu po koniec navrhovaného komplexu nie je uvažovaná.

Popri existujúcej miestnej komunikácii ul. Vojtová je vybudované verejné osvetlenie, rozhlas, z miestnej komunikácie sú vybudované vstupy do rodinných domov ulice Vojtová, odvodnenie komunikácie do existujúceho rigolu.

Z dôvodu ochrany záujmov na úseku miestnych a účelových komunikácií a na základe ústneho rokovania zo dňa 26.9.2025 a telefonického rokovania dňa 8.10.2025 požadujeme:

a) Dopracovať koordinačnú situáciu osadenia stavby komplexu tak, aby obsahovala výstavbu a stavebné úpravy miestnej komunikácie ul. Vojtová na pozemkoch E KN parcela č. 2522/1 (Ing. Bronček ¾, Mesto Rajec 1/4, LV č. 1988), E KN parcela č. 7010/1 - po koniec hranice parcely (Mesto Rajec 1/1, LV č. 3333) v rozsahu:

- v parametroch C MOK 6,5/30 vrátane úprav povrchu, verejného osvetlenia, odvodnenia cesty, vstupov do rodinných domov, výstavby nového chodníka pre peších a cyklistického chodníka súbežne s existujúcou prístupovou komunikáciou s výnimkou časti komunikácie pri rodinnom dome s.č. 87 a 88 (87 - Hehejíková, Prandová, Juríček, Juríčková), (88- Šuhajda, Šuhajdová, Žitníková), kde sa upúšťa od výstavby chodníka pre peších a cyklistického chodníka.

b) Uzatvoriť zmluvu o spolupráci medzi Mestom Rajec a žiadateľom, v ktorá bude obsahovať rozsah, práva a povinnosti zmluvných strán, právo k pozemkom, odovzdanie vyvolaných investícií v termíne do vydania stavebného povolenia cestnej stavby.

Odporúčame, aby Mesto Rajec bolo v stavebnom konaní stavebníkom cestných stavieb a žiadateľ bude investorom.

c) Vzhľadom na budúcu výstavbu komplexu a s ňou spojený stavebný ruch, nárast počtu vozidiel po ukončení výstavby požadujeme statické posúdenie mostného objektu do vydania stavebného povolenia.

d) Inžinierske siete osadené na pozemku mesta budované v prospech tretích osôb (voda, kanalizácia, električka a pod.) budú pred vydaním stavebného povolenia riešené formou zmluvy o uzavretí Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rajec.

e) Inžinierske siete prioritne osadiť do nespevnej časti komunikácie ul. Vojtová alebo chodníka s povrchovou úpravou – dlažba.

Upozorňujeme, že záväzné stanovisko nenahrádza rozhodnutia v zmysle zákona o pozemných komunikáciách napr. povolenie pripojenie, zriadenie vjazdu, použitie dopravných značiek a dopravných zariadení, zvláštne užívanie komunikácie. Ďalej nenarádza majetkový súhlas.

Mesto Rajec si vyhradzuje právo určené podmienky doplniť alebo zmeniť, ak si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, alebo v prípade verejného záujmu, čím žiadateľovi nevzniká nárok na úhradu už vzniknutých nákladov.

Mesto Rajec, orgán územného plánovania, záväzné stanovisko č. 249/2025/OIVaŽP/3454 zo dňa 14.05.2025:

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie Mesto Rajec, ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vydáva nasledovné záväzné stanovisko: nemá námietky proti realizácii stavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec - Vojtová“ investora ZRUBY RAJEC, s. r. o., Námestie SNP 22, 015 01 Rajec, IČO: 47 208 325.. Toto stanovisko slúži pre vydanie rozhodnutia o umiestnení a povolení stavby v zlúčenom konaní.

Toto stanovisko slúži pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby.

UPOZORNENIE: k zásahu do komunikácie/chodníka je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko obce vydávané v rámci iných konaní. Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko Mesta Rajec ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Mesta Rajec v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve obce.

Mesto Rajec ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi

do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

SPP-D a.s., Vyjadrenie k žiadosti o stanovisko k projektovej dokumentácii pre územné konanie k umiestneniu stavby z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem existujúcich plynárenských zariadení. č. TD/NS/0355/2025/Gv zo dňa 28.03.2025: SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“) súhlasí s umiestnením vyššie uvedenej stavby (bez jej plynifikácie) za dodržania nasledovných 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 zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení, ako aj podmienok uvedených v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný pred začatím stavebného konania predložiť projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných právnych predpisov, na posúdenie SPP-D,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
 - rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 - zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa nevyjadrujeme.

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- dovoľujeme si Vám oznámiť, z dôvodu výpadku elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra SR vydávame vyjadrenia a stanoviská iba na základe doručených podkladov, bez možnosti overenia ich správnosti. V prípade predloženia nesprávnych podkladov, si vyhradzuje právo zmeniť poskytnuté stanovisko.

SEVAK a.s., vyjadrenie č. 14010/2025 zo dňa 19.06.2025: Závazné vyjadrenie v zmysle stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. podľa § 22 pri dodržaní nasledovných podmienok:

1. S územným rozhodnutím pre danú stavbu a pre rozšírenie VV (SO 02) a rozšírenie VK (SO 03) súhlasíme len za podmienky, že Územné rozhodnutie bude obsahovať nielen podmienky umiestnenia W a VK ale aj vyznačenie ochranného pásma v šírke 1,8m od osi potrubia VV VK navrhovaného rozšírenia v zmysle aktuálne platného zákona č. 442/2002 Z.z. v znení neskorších zmien §19 odst. 4. Stavebník preto pred kolaudáciou danej stavby požiada príslušný Okresný úrad o vydanie Rozhodnutia na vymedzenie pásma ochrany W a VK. K stavebnému povoleniu sa toho času nevyjadrujeme
2. Predmetné rozšírenie VV odsúhlasujeme z materiálu HDPE 100 SDR 17, PN 10 D 110x6,6mm celkovej dĺžky 943,5m (rad 1 - dl. 81m, rad 2 - dl. 450m, rad 3- dl. 82m, rad 4 - dl. 40,5m, rad 5 - dl. 290m) Na trase rozšírenia VV odsúhlasujeme len nevyhnutný počet podzemných hydrantov DN 80mm, ktoré budú slúžiť len na prevádzkové účely (vzdušník/kalník). Na navrhovanom rozšírení W požadujem osadiť sekčné uzávery.
3. Upozorňujeme, že požiaru vodu z navrhovaného W nezabezpečíme.
4. Rozšírenie VK odsúhlasujeme z mat. PVC DN 300mm, SN 12 celkovej dĺžky 702m (stoka 1.1 -dl. 6,5m, stoka 1.3 - dl. 330m, stoka 2 - dl. 330m) a z HDPE D110mm, SDR 17, PN 10 dĺžky 35,5m (stoka 1.2). Na predmetnom rozšírení VK odsúhlasujeme 20ks betónových revízných šacht DN 1 000mm.
5. Upozorňujeme, že z prevádzkových a technických dôvodov s ďalším rozširovaním VV a VK nad rámec aktuálne odsúhlasenej PD v danej lokalite nesúhlasíme.
6. Kanalizačné šachty požadujeme vybudovať vodotesné s osadením poklopov KAŠI KDQ69 s logom našej spoločnosti. Tento typ poklopov požadujeme zapracovať už aj do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.
7. Upozorňujeme, že v zmysle §3 aktuálne platného zákona č. 442/2002 Z.z. v znení neskorších zmien, môže byť vlastníkom VV a VK len subjekt verejného práva (obec, vodárenská spoločnosť). Ak výstavbu V V a VK zabezpečujú právnické osoby (nie fyzické osoby), ktoré nie sú subjektmi verejného práva, je podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia uzatvorenie „Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva na Rozšírenie VV a VK“ medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je uzatvorenie „Zmluvy o prevode vlastníctva rozšírenia VV a VK“ medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.
8. Pred zahájením zemných prác stavebník požiada o vytýčenie podzemných vedení, ktoré sa nachádzajú v záujmovom území a zabezpečí, aby bola dodržaná STN 73 6005 pri súbahu a križovaní s ostatnými vedeniami a v zmysle Zákona č. 442/2002 Z.z. O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách § 19 odsek 2 aby boli dodržané ochranné pásma min 1,8m na obe strany od osi potrubia VV a VK.
9. V ochrannom pásme VV a VK je zakázané meniť krytie potrubia; vykonávať zemné práce, terénne úpravy; umiestňovať skládky, stavby, konštrukcie a iné podobné zariadenia (napr. stavby s bet. základom, vysádzať stromy a kríky s hlbokým koreňovým systémom) alebo vykonávať činnosti ktoré by mohli obmedziť prístup k VV a VK, alebo ktoré by mohli ohroziť technický stav VV a VK.
10. Trasu navrhovaného rozšírenia VV a VK požadujeme situovať do verejných priestorov, ktoré budú prístupné pre mechanizmy našej spoločnosti. V prípade, že sa jedná o súkromné pozemky, je potrebné do doby realizácie stavby vybaviť súhlas vstupu na pozemok.
11. Projektovú dokumentáciu pre vydanie stavebného povolenia žiadame predložiť na odsúhlasenie našej spoločnosti spolu s právoplatným Územným rozhodnutím a kópiou Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k rozšíreniu W a VK. PD musí obsahovať aj prehľadný pozdĺžny profil VV so zapracovanými aktuálnymi tlakovými

pomeri (ktoré na vyžiadanie poskytne naša spoločnosť - priložiť aj doklad z merania tlakov).

12. Upozorňujeme, že v rámci navrhovaného rozšírenia VV a VK môžu byť navrhnuté len vodomerné a revízne šachty povolených rozmerov a v zmysle platných pravidiel (VŠ a RŠ max do 20m od bodu napojenia a dl. VP za VŠ max 100m). Všeobecné technické podmienky pre projektovanie a realizáciu vodovodných prípojkov sú zverejnené na internetovej stránke spoločnosti Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s., link www.sevak.sk/zakaznici/dokumenty-na-stiahnutie/#vyjadrovanie.
13. Upozorňujeme, že PD predložená na vyjadrenie našej spoločnosti bola označená našou pečiatkou s číslom vyjadrenia a s podpisom. Takto označená PD musí byť predĺžená k Územnému konaniu. Akákoľvek zmena v PD musí byť opäť predložená na vyjadrenie našej spoločnosti a schválená.

Toto vyjadrenie je platné 24 mesiacov odo dňa jeho vydania.

Stredoslovenská distribučná, a. s., vyjadrenie č. P2398 zo dňa 21.08.2025:

Stredoslovenská distribučná, a. s., (ďalej len SSD) súhlasí s projektovou dokumentáciou (ďalej len „PD“) pre vydanie územného rozhodnutia v zmysle projektovej dokumentácie spracovanej adresátom tohto listu na vyššie uvedenú stavbu vid' situácia v prílohe.

Ďalej požadujeme:

1. Stavebníkom uvedenej stavby je Stredoslovenská distribučná, a. s.
2. V celkovej situácii stavby žiadame vyznačiť ochranné pásma plánovaných elektroenergetických zariadení. (453/2000).
3. Žiadame, aby v návrhu na vydanie územného rozhodnutia a v samotnom právoplatnom územnom rozhodnutí bol uvedený opis prebiehajúcich hraníc územia vrátane nových ochranných pásiem stavby.
4. Pri realizácii stavby elektrického vedenia alebo elektroenergetického zariadenia mimo zastavaného územia (extravilán) preukazujete v územnom a stavebnom konaní právo k pozemku podľa § 139 ods. (1) písm. c) stavebného zákona ako právo vyplývajúce z §-u 11 Práva a povinnosti držiteľa povolenia zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.
5. Na všetky pozemky v zastavanom území obce dotknuté stavbou vrátane pozemkov nachádzajúcich sa v ochrannom pásme stavby, žiadame doložiť zmluvy o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena.

V prípade budovania transformačnej stanice požadujeme na pozemok, kde bude umiestnená transformačná stanica doložiť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve.

6. Žiadame, aby v žiadosti o vydanie stavebného zámeru a v samotnom právoplatnom povolení o stavebnom zámere boli zahrnuté všetky pozemky dotknuté stavbou, vrátane pozemkov nachádzajúcich sa v ochrannom pásme stavby.
7. Stavbu požadujeme navrhnuť v zmysle platnej legislatívy a v súlade s Katalógom prvkov a funkčných celkov SSD, ktorý je prístupný na stránkach www.ssd.sk.
8. V zmysle STN 332000-6:2018 požadujeme vo vykonávacom projekte - konštrukčnej dokumentácii el. inštalácie nízkeho napätia doplniť „Vyhlásenie o zodpovednosti projektanta“ ako aj ostatné náležitosti, ktoré má konštrukčná dokumentácia obsahovať.
9. V ďalšom kroku požadujeme predložiť na odsúhlasenie vykonávací projekt stavby v digitálnej forme a v štandarde SSD pred odovzdaním staveniska. Vykonávací projekt je

potrebné zaslať na: PM Ing. Lukáš Vojšovič, tel. č. +421 917 839 651, e-mail: lukas.vojsovic@ssd.sk. PD musí obsahovať všetky vyjadrenia správcov inžinierskych sietí vrátane právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere a overovacej doložky projektu stavby, predrealizačné zameranie vo formáte *dgn, situáciu stavby vo formáte *dgn, súhlasy vlastníkov pozemkov dotknutých stavbou aj s jej ochranným pásmom a zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemky v zastavanom území obce. V prípade odsúhlasenia bude vykonávací projekt zakreslený v systéme GIS.

10. SSD, ako účastník konania - stavebník podáva námietku k akejkoľvek podmienke iného účastníka konania, ktorá by viazala vydanie kolaudačného osvedčenia na stavbu majetkovoprávnym vysporiadaním pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce do kolaudácie stavby.

11. Platnosť vyjadrenia od jeho vydania je 12 mesiacov. Vyjadrenie ďalej stráca platnosť pri zmene údajov, na základe ktorých bolo vydané (zmena situácia, mapových podkladov, lokality, vstupných údajov, súvisiacej legislatívy a pod.).

Týmto vyjadrením projektantovi nezanikajú povinnosti a zodpovednosti podľa stavebného zákona 25/2025 Zb., § 35 a podľa záväzných podmienok zmluvy o súhlase s vykonaním preložky elektroenergetického zariadenia. Za správnosť a aktuálnosť podkladov katastrálnych máp použitých v situácii zodpovedá projektant. Pripomíname, že projektovú dokumentáciu je potrebné doručiť v požadovanej forme, podľa štandardov projektovej dokumentácie pre SSD.

Slovak Telekom a.s., vyjadrenie č. 6612507849 zo dňa 20.03.2025: Slovak Telekom, a.s. dáva nasledovné stanovisko pre vyznačené záujmové územie: Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo k si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom.a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí:

Rastislav Kubík, rastislav.kubik@telekom.sk, +421 902719389

4. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
5. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

6. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovák Telekom, a.s.
7. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
8. Prílohy k vyjadreniu: Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

Energotel, a. s., Bratislava, vyjadrenie k žiadosti č. 620250657 zo dňa 24.03.2025:

V záujmovom území sa nenachádzajú trasy podzemných telekomunikačných vedení v majetku spoločnosti Energotel, a. s. a Stredoslovenská distribučná, a. s..

Hydromeliorácie, š. p., Bratislava, vyjadrenie č. 4779-2/342/2025 zo dňa 28.03.2025:

Po preverení Vašej žiadosti a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že na parcelách reg. C-KN č. 2604/11, 2746/338, 2606/3, 911/41, 2646/4, 2646/2, 2646/3, 2609/56, 2609/17, 2609/52, 2609/50, 2609/59, 2609/58, 2609/55, 2609/54, 2609/51, 2609/49, 2632/5, 2609/48, 2609/47, 2609/45, 2609/4, 2746/339, 2604/10, 2609/10, 2650, 2646/13, 2721/5, 2721/6, 2646/5, 2646/12, 2609/11 v k.ú. Rajec, v rámci stavby „Rezidenčný komplex Orchidea Rajec - Vojtová“ nevidujeme žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

CETIN Networks, s. r. o., vyjadrenie zo dňa 21.03.2025:

V záujmovom území sa nenachádzajú siete, objekty alebo zariadenia v správe CETIN Networks, s. r. o.. K predloženej projektovej dokumentácii nemáme pripomienky. S vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia súhlasíme.

IV. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: nevydáva sa, v územnom konaní neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie:

Dňa 12.03.2025 (posledné doplnenie 17.12.2025) podal navrhovateľ návrh na územné rozhodnutie na umiestnenie horeuvedenej stavby. K predmetnému návrhu vydal stanovisko Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia na úseku EIA ako príslušný orgán štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie, pod č. OU-ZA-OSZP3-2025-/034106-003 zo dňa 31.03.2025, z ktorého vyplýva, že navrhovaná činnosť je zaradená podľa § 18a prílohy č. 8 k zákonu č. 24/2006 Z. z. do kapitoly 13. Infraštruktúra, položka č. 1 Projekty rozvoja obcí vrátane: a) prípravy územia na následnú výstavbu pozemných stavieb od 10 000m² záberu plochy vrátane b) pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane o od 1000m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane a zároveň kapitoly 13. Infraštruktúra, položka č. 2 Parkovanie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane pre zisťovacie konanie, a je potrebné predložiť na navrhovanú

činnosť zámer. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad predmetného konanie prerušil rozhodnutím č. 177/2025/OIVaŽP/3030/PR/05-Ju zo dňa 24.04.2025 do doby vyriešenia predbežnej otázky, a to do doby ukončenia procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania vydal Okresný úrad Žilina pod č. OU-ZA-OSZP3-2025/050714-012 zo dňa 07.07.2025, ktorým rozhodol, že predmetná činnosť v predloženom zámere sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zмене a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Súčasne určil opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia. Predmetné stanovisko nadobudlo dňa 10.09.2025 účinnosť podľa § 29 ods. 15 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Správny orgán opakovane posúdil predmetnú žiadosť a skonštatoval, že neposkytuje dostatočné podklady k riadnemu a spoľahlivému posúdeniu podania a rozhodnutiu vo veci, navrhovateľ bol vyzvaný na doplnenie podania, konanie bolo vo veci prerušené rozhodnutím 177/2025/OIVaŽP/PR/5498/16-Ju zo dňa 08.09.2025.

Po doplnení žiadosti stavebný úrad oznámil listom zo dňa 20.11.2025 pod č. 177/2025/OIVaŽP/6550/Ju začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou /vyvesená dňa 20.11.2025/ a dotknutým orgánom a organizáciám. Keďže pomery staveniska boli stavebnému úradu dobré známe a žiadosť poskytovala dostatočné podklady pre posúdenie umiestnenia stavby, upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania s poukazom na ustanovenie § 36 ods. 2 stavebného zákona a stanovil lehotu 7 pracovných dní na doručenie pripomienok, stanovísk a námietok.

Ku konaniu navrhovateľ doložil stanoviská: Stredoslovenská distribučná a.s., SEVAK a.s., SPP-D a.s., Slovak Telekom, a.s., Okresný úrad Žilina, OSŽP - ŠVS, štátna správa ochrany ovzdušia, štátna správa ochrany prírody a krajiny, štátna správa odpadového hospodárstva, odbor pozemkový a lesný, Okresný úrad Žilina- odbor krízového riadenia, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Správa ciest ŽSK, OR HaZZ Žilina, ORPZ Žilina ODI, Mesto Rajec, orgán územného plánovania, orgán správy majetku, cestný správny orgán, CETIN Networks, s. r. o., Energotel, a. s., Krajská pamiatkový úrad Žilina, RÚVZ Žilina, SVP, š.p., Ružomberok, Hydromeliorácie, š. p..

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona „Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.“

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona „Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.“

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona „Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.“

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov

a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Skonštatovalo sa, že umiestnenie stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Rajec. Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platnosť 3 roky od nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní /správny poriadok/ v znení neskorších právnych predpisov možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov nadobudlo právoplatnosť, možno preskúmať súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. správny súdny poriadok v znení neskorších platných právnych predpisov.



Mgr. Peter Hanus
primátor mesta Rajec

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ustanovenia § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej iba správny poriadok) v súčinnosti s ustanovením § 42 ods. 2 a § 140c ods. 8, 9 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej iba stavebný zákon). V zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku musí byť toto oznámenie vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Rajec a súčasne sa zverejní aj na webovom sídle obce. V zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku je dňom doručenia posledný deň 15-dňovej lehoty stanovenej na vyvesenie oznámenia a zverejnenia na webovom sídle.

Vyvesené dňa

Zvesené dňa.....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia na úradnej tabuli.

Zverejnené dňa

Ukončenie zverejnenia dňa.....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie rozhodnutia na webovom sídle.

Príloha: kópia situácie osadenia stavby v mierke 1:500

Príloha pre navrhovateľa:

- overená projektová dokumentácia pre územné konanie

Doručí sa formou verejnej vyhlášky:

1. Účastníkom konania, fyzickým a právnickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť v tomto konaní priamo dotknuté je toto oznámenie doručované verejnou vyhláškou v zmysle § 26 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní.

Dotknuté orgány:

2. 36 442 151 - Stredoslovenská distribučná a.s, Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina
3. 35 910 739 - SPP-D a.s., Plátennícka č. 19013/2, 821 09 Bratislava
4. 36 672 297 - SEVAK a.s, Bôrická cesta č. 1960, 010 57 Žilina
5. 35 763 469 - Slovak Telekom a.s, Bajkalská č. 28, 817 62 Bratislava
6. 35 860 839 - Hydromeliorácie, š. p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
7. 35 785 217 - Energotel, a. s, Miletičova č. 7, 821 08 Bratislava
8. 54 639 425 - CETIN Networks, s.r.o., Pribinova 40, 811 09 Bratislava
9. 00 151 866 - ORHaZZ Žilina, Nám. požiarnikov č. 1, 010 01 Žilina
10. 36 022 047 - Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Povodie horného Váhu, OZ Ružomberok
11. 31 755 194 - 181 - Krajský pamiatkový úrad Žilina, Mariánske nám. č. 19, 010 01 Žilina
12. 42 054 575 - Správa ciest ŽSK, M. Rázusa č. 104, 010 01 Žilina
13. 00 151 866 - ORPZ Žilina, ODI, Veľká Okružná 31, 010 75 Žilina
14. 17 335 876 - RÚVZ, V. Spanyola č. 27, 011 71 Žilina
15. 00 321 575 - Mesto Rajec
 - orgán územného plánovania
 - cestný správny orgán
 - orgán správy majetku
16. 00 151 866 - 10002 - OÚ Žilina
 - štátna vodná správa
 - štátna správa ochrany prírody a krajiny
 - štátna správa odpadového hospodárstva
 - pozemkový a lesný odbor
 - štátna správa ochrany ovzdušia
 - EIA
 - odbor krízového riadenia, oddelenie CO a KP
 - odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií

Na vedomie:

17. 47 208 325 - ZRUBY Rajec, s. r. o., Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec /navrhovateľ/
18. 33 302 782 - Ing. arch. Eva Šimunová, Fándlyho č. 2199/22, 010 01 Žilina /zodp.projektant/

spis

[illegible]