



**OBEC LIMBACH**  
**SNP 55**  
**900 91 LIMBACH**

Stavebný úrad

---

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Limbach
01 Limb. / 18.11.2024	157/4987-4813/2024-SÚ- SPw	Ing. Mezeiová	31.12.2024

**Verejná vyhláška**  
**Oznámenie**

Obec Limbach, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 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, podľa § 26 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 16 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 65 ods. 2, § 61 ods. 1, 3 a 4 a § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) oznamuje začatie stavebného konania orgánom a známym účastníkom konania a nariaďuje ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním

**Dňa 21.01.2025 o 9:30 hod.** na Obecnom úrade v Limbachu, ul.SNP 55, Limbach,  
zasadačka

Stavebnému úradu bola dňa 18.11.2024 doručená žiadosť o vydanie stavebného povolenia podľa § 58 stavebného zákona a § 8 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov

Stavebník: GAUDIUM, centrum oddychu, s.r.o., so sídlom Potočná 3, 900 91 Limbach, Slovenská republika, IČO: 31 373 038, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 7049/B

Zastúpený: Mgr. Andrej Lendel, Šoltésovej 2677/12, 811 08 Bratislava

## 1. Údaje o stavbe:

Názov stavby:	„Zariadenie sociálnych služieb Limbach“
Členenie stavby:	SO 01 Zariadenie sociálnych služieb Rekonštrukcia SO 01.1 Architektúra a stavebná časť SO 01.2 Statické posúdenie SO 01.3 Zdravotechnika SO 01.4 Plynofikácia SO 01.5 Vykurovanie SO 01.6 Vzduchotechnika SO 01.7 Elektroinštalácie silnoprúd, slaboprúd SO 01.8 Protipožiarna bezpečnosť SO 01.9 ZOTaSH SO 01.10 Teplototechnika SO 01.11 Svetlotechnika SO 02 Areálový vodovod SO 03 Areálová splašková kanalizácia SO 04 Areálová dažďová kanalizácia + ORL SO 05 NN Prípojka SO 06 Doprava a spevnené plochy SO 07 Sadové úpravy
Druh stavby:	Zmena dokončenej stavby – rekonštrukcia (stavebné úpravy) a prístavba
Účel stavby:	nebytová budova – sociálne zariadenie (SO 01, SO 05, SO 07), inžinierska stavba – miestne kanalizácie (SO 02, SO 03, SO 04), inžinierska stavby – miestne a účelové komunikácie (SO 06)
Dotknuté pozemky:	parc. č. 1421/1, 1421/3, 1421/4, 1421/5, 1421/6, 1421/8, 1421/11, 1421/15, 1421/16, 1421/17, 1421/18, 1421/19, 1421/20, 1421/21, 1421/22, 1421/26, 1421/28, 1421/45, 1421/46, 1421/47, 1421/48, 1421/49, 1421/50, 1421/51, 1421/52, 1406/133 a 1406/134 v k. ú. Limbach, obec Limbach
Autor projektu:	DAVANITA s. r. o., Ing. arch. Ľubomír Novák, Šancová 98, 831 04 Bratislava, autorizovaný architekt *1666AA*, Ing. arch. Peter Sány, Šancová 98, 831 04 Bratislava, autorizovaný architekt *1672AA*, vypracovanej v termíne 04/2024

### Stručný popis stavby:

Stavba sa realizuje v obci Limbach (katastrálne územie Limbach) na ulici Potočná. Na predmetných pozemkoch sa nachádza areál Gaudium. Pozemky majú rovinatý charakter. Areál Gaudium pozostáva z viacerých budov. Hlavná budova obdĺžnikového pôdorysu je dvojpodlažná so sedlovou strechou, ktorá v minulosti slúžila ako penzión. Susediaca budova slúžila ako Garni hotel s veľkou spoločenskou miestnosťou na druhom podlaží, pričom ide tiež

o dvojpodlažnú budovu so šikmou strechou (pôvodne bola táto budova vyprojektovaná ako tenisová hala, pričom sa neskôr prerobila na Garni hotel). Okrem toho sa na pozemkoch nachádzajú drobné objekty technickej infraštruktúry. Spevnené plochy tvoria asfaltovú komunikáciu s parkovacími státiami na dláždených plochách a dláždené terasy. Na pozemkoch sa nachádza veľké množstvo udržiavanej zelene.

Hlavný dopravný prístup je z ulice SNP. Prístup z ulice SNP je zo severozápadnej strany. Zariadenie sociálnych služieb (ZSS) Limbach sa navrhuje ako rekonštrukcia a prístavba existujúceho objektu hotela Garni nachádzajúceho sa v areáli Gaudium. Hotel Garni slúžil v areáli ako vedľajšia budova k hlavnej budove penziónu Gaudium. Penzión Gaudium ostáva bez zásahu v pôvodnom stave. Rekonštrukciou hotela Garni sa zachová pôvodný pôdorys objektu ako aj podlžnosť s pôvodným tvarom šikmej strechy.

Novou funkciou ZSS je kapacita na 40 klientov a zachovanie veľkej spoločenskej miestnosti na druhom podlaží za účelom organizovania spoločenských podujatí nezávisle od prevádzky ZSS. Navrhuje sa aj jednopodlažná prístavba k objektu, aby sa kapacitne uspokojili obidve tieto funkcie. Prístavba sa bude realizovať smerom na juh na existujúcich spevnených plochách, ktoré slúžili ako tenisový kurt, a teda prístavba nebude zasahovať do zelene. ZSS ostáva na pôvodnej výške podlahy 1.n.p. pôvodného hotela Garni.

Hlavný vstup do objektu ostáva na pôvodnom mieste zo severovýchodnej strany od parkoviska pred hlavnou budovou Gaudium. Na 1.n.p. sú umiestnené všetky izby pre klientov, z dôvodu svetlo-technických požiadaviek, t.j. na južnú, juhovýchodnú a juhozápadnú stranu. Zvyšnú časť 1.n.p. tvorí potrebné zázemie v rámci ZSS.

Hlavný vstup vedie do vstupných priestorov, kde sa nachádza vertikálne komunikačné jadro so širokým schodiskom a evakuačným výťahom a vstupná hala, z ktorej je prístup do hlavnej technickej miestnosti objektu. Do vstupnej haly je priamo prístup z dennej miestnosti personálu, pričom sa tu nachádza okienko pre priamy kontakt dennej miestnosti so vstupnou halou kvôli kontrole vstupu a podávaniu prípadných informácií. Zo vstupnej haly je prístup do centrálnej chodby, ktorá ostala na pôvodnom mieste ako bola v pôvodnej prevádzke Garni. Chodby sú v šírke 1820 mm. Do centrálnej chodby sú prístupne všetky miestnosti prevádzky ZSS.

Prístavba k pôvodnému objektu je prístupná spojovacou chodbou. Poloha jednotlivých miestností v ZSS sa navrhuje za účelom uspokojenia nárokov prevádzky ZSS. Izby pre klientov sú navrhované tak, aby na chodbe vznikli aj priestorné „zálivčeky“ pre ľahšiu manipuláciu s mobilnými posteľami. Izby sú dvojlôžkové, pričom niektoré majú spoločnú kúpeľňu pre každé dve izby a zároveň niektoré majú samostatnú kúpeľňu. Izieb je celkovo 20, pričom všetky izby (okrem jednej, ktorá je umiestnená v severozápadnom rohu) sú navrhované tak, že majú prístup do exteriéru na terasu cez široké dvere, tak aby sa dali premiestniť von aj posteľe klientov. Celková kapacita je 40 klientov.

Na druhom poschodí bude dominantný priestor tvorený veľkou spoločenskou miestnosťou, na pôvodnom mieste tak ako bola existujúca spoločenská miestnosť. Na jednej strane spoločenskej miestnosti je široké nové schodisko s evakuačným výťahom, exteriérová terasa a sociálne zariadenia s technickou miestnosťou pre VZT. Na druhej strane spoločenskej miestnosti je prístup k zázemiu ZSS. Nachádza sa tu pôvodné schodisko, výdaj jedál a sklad

pre výdaj jedál pre spoločenskú miestnosť, šatne pre personál ZSS a kancelárie. Podlaha 2.n.p. bude zvýšená o novú hrúbku zvukovej izolácie z dôvodu, aby spoločenská miestnosť bola odhlučnená od prízemnej časti, kde sú umiestnené izby a ďalšie prevádzky ZSS

Z pôvodných dvoch schodísk v Garni stavebník navrhuje ponechať iba jedno, pričom druhé schodisko navrhuje zrušiť z dôvodu nesplnenia požiaro-bezpečnostných požiadaviek. Tým pádom sa vytvorí nové, široké schodisko spolu s evakuačným výťahom. Tvar strešného plášt'a ostáva nezmenený, hrebeň strechy ostáva na pôvodnom mieste aj v pôvodnej výške, pričom sa upraví len o výšku nového zateplenia strechy. Zásah do strešnej konštrukcie bude na severovýchodnej strane v mieste, kde pribudne evakuačný výťah a nové široké schodisko. V tejto časti sa zrealizuje otvorenie časi strechy z dôvodu, že tu vznikne nová exteriérová terasa k spoločenskej miestnosti. Na opačnej strane juhozápadnej pribudne do strechy vikier. Všetky priestory ZSS sa navrhujú bezbariérové. ZSS je členený na samostatné požiarne úseky v zmysle projektu požiarnej ochrany, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie.

Zásobovanie vodou je z verejného vodovodu cez jestvujúcu vodovodnú prípojku D63 cez jestvujúcu vodomernú šachtu osadenej pri ulici SNP a jestvujúcu armatúrnu šachtu JAŠ, odvedenie splaškových vôd cez jestvujúcu areálovú kanalizáciu a kanalizačnú prípojku do verejnej kanalizácie v ulici Potočná, dažďové vody zo strechy a zo spevnených plôch budú odvedené do jestvujúcej areálovej dažďovej kanalizácie. Odvedenie splaškových vôd sa navrhuje cez jestvujúcu kanalizačnú prípojku cez jestvujúcu areálovú splaškovú kanalizáciu cez jestvujúce revízne šachty JRŠ a novo navrhnutú revíznu šachtu RŠ zaústenú do verejnej kanalizácie v ulici Potočná. Dažďové vody budú odvedené do jestvujúcej areálovej dažďovej kanalizácie cez jestvujúce žľaby a revízne šachty JDŠ a novo navrhnuté revízne šachty DŠ1-3. Dažďové vody z novo navrhnutých parkovacích státi v hornej časti pozemku budú odvedené cez odlučovač ropných látok ORL1-3l/s cez požiarnu nádrž PN do jestvujúcej areálovej dažďovej kanalizácie. Dažďové vody z novo navrhnutých parkovacích státi v dolnej časti pozemku budú odvedené cez odlučovač ropných látok ORL2-2l/s do jestvujúcej areálovej dažďovej kanalizácie. Odlučovač sa osadí do vodorovnej polohy na vopred pripravenú betónovú dosku s rodnosťou 5mm.

Pre stavbu bude vytvorených 15 parkovacích miest z toho 2 pre imobilných, čo podľa stavebníka spĺňa požiadavky potreby vyplývajúcej z výpočtu podľa normy STN 73 6110: 2024 pre počet odstavňích stojísk s rezervou 1 PM. Nové parkovacie miesta budú riešené priamo v areáli Gaudium a to buď vyznačením na existujúcich nevyužívaných plochách alebo vybudovaním nových kolmých parkovacích miest. Taktiež sa navrhuje vybudovať nové chodníky a vytvoriť zelené plochy. Areál Gaudium sa nachádza cca 100m od miestnej autobusovej zastávky. Prístup pre pešič a cyklistov je po existujúcich komunikáciách.

#### **Základné parametre stavby:**

Plocha funkčného bloku	17008 m <sup>2</sup>
IZP z funkčného bloku	- regulatív: 20% - návrh 13%
Plocha riešených pozemkov vo vlastníctve Stavebníka	7.464 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha (pôvodná)	1.704 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy a komunikácie (pôvodné)	2.095 m <sup>2</sup>
Plocha ostatná a plocha zelene (pôvodná)	3.664 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha (pôvodná + navrhovaná)	2.228 m <sup>2</sup>

Spevnené plochy a komunikácie (pôvodné + navrhované)	2.550 m <sup>2</sup>
Plocha ostatná a plocha zelene (pôvodná + navrhovaná)	2.620 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha navrhovaného ZSS (1.n.p.)	1.337 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha navrhovaného ZSS (2.n.p.)	746 m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha navrhovaného ZSS (celkom)	2.082 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha navrhovaného ZSS (1.n.p.)	1.111 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha navrhovaného ZSS (2.n.p.)	525 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha navrhovaného ZSS (celkom)	1.637 m <sup>2</sup>
Počet lôžok (celkom)	40 (20 izieb)
Počet navrhovaných nových státi na teréne k ZSS	13

Stavba nepodlieha procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie v zmysle prílohy č. 8 k zákonu č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Pre stavbu sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby podľa § 39a ods. 3 písm. c) a d) stavebného zákona, keďže časť stavby sa realizuje ako stavebné úpravy a časť stavby sa realizuje ako prístavba umiestnená v uzavretom priestore existujúcich stavieb, pričom sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru.

Stavebný úrad podľa § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a podľa § 61 ods. 1, 3 a 4 stavebného zákona

### **o z n a m u j e**

doleuvedeným dotknutým orgánom a účastníkom konania, že dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie vo veci povolenia vyššie uvedenej stavby. Podľa § 61 ods. 1 a § 65 ods. 2 stavebného zákona nariadil stavebný úrad ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

**Stavebný úrad upozorňuje, že podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, môžu dotknuté orgány a účastníci konania uplatniť svoje námietky najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.**

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona sú dotknuté orgány povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povolovanej stavbe, predpokladá sa, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

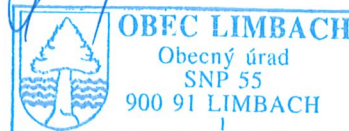
Do podkladov pre vydanie rozhodnutie možno nahliadnuť na Obecnom úrade Limbach, stavebný úrad, ul. SNP 55, Limbach, prízemie, po vzájomnej dohode prostredníctvom mailu: [stavebnyurad@limbach.sk](mailto:stavebnyurad@limbach.sk)



Zároveň tunajší stavebný úrad upozorňuje stavebníka na možnosť požadovania ďalších náležitostí, ktoré vyplývajú z predložených dokladov a z povahy vecí.

Ak sa v priebehu konania vyskytnú nové skutočnosti, ktoré nebolo možné v predstihu predpokladať (predvídať), stavebný úrad si vyhradzuje právo určiť rozsah, spôsob a lehotu doplnenia ďalších podkladov potrebných k vydaniu rozhodnutia.

JUDr. Branislav Kalman  
starosta obce



Prílohy:

1. Situácia osadenia stavby

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

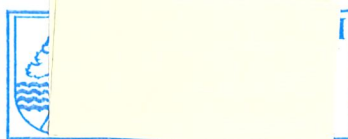
Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia: 03.01.2025

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:



**Doručí sa verejnou vyhláškou** všetkým účastníkom konania vrátane všetkých známych aj neznámych právnických a fyzických osôb, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté v k.ú. Limbach podľa priloženej situácie stavby.

1. GAUDIUM, centrum oddychu, s.r.o., Potočná 3, 900 91 Limbach – zástupca Mgr. Andrej Lendel, Šoltésovej 2677/12, 811 08 Bratislava (stavebník)
2. DAVANITA s. r. o., Šancová 98, 831 04 Bratislava (projektant)
3. GAUDIUM, centrum oddychu 1, a.s., Dvojkřížna 12992/29, 821 06 Bratislava
4. JUDr. Michal Piják, Dobrovičova 13, 811 09 Bratislava;
5. Karol Čapucha, Vinohradnícka 185/77, 900 91 Limbach;
6. Jozef Čapucha, SNP 14/10, 900 91 Limbach;
7. Adam Čapucha, SNP 14/10, 900 91 Limbach;
8. Ľuboš Bačík, gen. Goliana 6023/60, 917 01 Trnava;
9. Peter Michalík, Bzovicka 3171/30, 851 07 Bratislava;
10. Valéria Michalíková, Bzovicka 3171/30, 851 07 Bratislava;
11. Lucia Michalíková, Bzovicka 3171/30, 851 07 Bratislava;
12. Milan Lukáč, SNP 301/88, 900 91 Limbach;
13. Limbašské vinohradnícke družstvo, SNP 18, 900 91 Limbach;
14. Pavel Chvíla, Športová 6, 900 91 Limbach;
15. Miroslav Chvíla, Športová 235/6, 900 91 Limbach;

16. Ján Chvíla, Školská 634/7, 900 91 Limbach;
17. Magdaléna Chvílová, Školská 634/7, 900 91 Limbach;
18. Drahomír Chvíla, Svätoplukova 5, 902 01 Pezinok;
19. Ľubomíra Chvílová, Znievska 3062/16, 851 06 Bratislava;
20. obec Limbach, SNP 55, 900 91 Limbach;
21. Jaroslav Minarovič, Pažitná 7, 900 26 Slovenský Grob;
22. PaedDr. Katarína Slatinská, Družstevná 694/17A, 900 91 Limbach;
23. Ing. Dušan Spusta, Raková 389/7, 900 91 Limbach;
24. Ivana Spustová, Raková 389/7, 900 91 Limbach;
25. Martina Bratová, Družstevná 820/21, 900 91 Limbach;
26. Ing. Ján Marko, Družstevná 723/23, 900 91 Limbach;
27. Elena Marková, Družstevná 723/23, 900 91 Limbach;
28. JUDr. Marek Maga, Družstevná 852/25, 900 91 Limbach;
29. Ing. Marcela Magová, Družstevná 852/25, 900 91 Limbach;
30. Iveta Špalková, Solvánska 25, 841 04 Bratislava.
31. Kubinec Peter, Neuwiesenstrasse 24, Volketswil 8604, CH
32. Kubincová Mária, ul.SNP 95, 900 91 Limbach
33. JUDr.Branislav Kalman, Potočná 10, 900 91 Limbach
34. Martina Kalmanová, Potočná 10, 900 91 Limbach
35. Žakovská Veronika, Potočná 2A, 900 91 Limbach
36. Jadroňová Eva, Vinohradnícka 23, 900 91 Limbach
37. JUDr.Kalman Rastislav, Potočná 10A, 900 91 Limbach
38. Bc.Mária Kalmanová, Potočná 10A, 900 91 Limbach
39. Piják Jaroslav, Kupeckého 37, 902 01 Pezinok
40. Ing.Jedlička Vladimír, Potočná 15, 900 91 Limbach
41. Soňa Jedličková, Potočná 15, 900 91 Limbach
42. Ing.Lucina Radovan, Eisnerova 3, Bratislava
43. Mgr.Katarína Lucinová, Potočná 27, 900 91 Limbach

#### **Dotknuté orgány**

44. Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok – PLO, OSŽP, OPAK, OH, ŠVS
45. Obec Limbach, SNP 55, 900 91 Limbach
46. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
47. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
48. Okresné riaditeľstvo HaZZ Pezinok, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
49. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
50. Bratislavská vodárenská spoločnosť, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
51. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 672/1, 841 04 Bratislava
52. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
53. Technická inšpekcia, a.s., pracovisko Bratislava, Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
54. SPP – distribúcia, a.s., Plátennická 2, 821 09 Bratislava
55. PROGRES-TS, s.r.o., Kosodrevinová 44, 821 07 Bratislava
56. Okresné riaditeľstvo Policajného zboru Pezinok, okresný dopravný inšpektorát, Šenkvičná 14, 902 01 Pezinok
57. Slovenský vodohospodársky podnik šp., Martinská 49, 821 05 Bratislava



