

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku, dňa 25.1. 2008
Zn.:5/83-UR/698-21782/07-08

V e r e j n á v y h l á ť k a

R O Z H O D N U T I E

Navrhovateľ: Pezinské tehelne – Paneláreň, a.s., Tehelná 9, 902 01 Pezinok

podal dňa 27.6.2007 na Mesto Pezinok žiadosť o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: **Obytný komplex „Radové domy“ na ul. SNP v Pezinku**
kat. úz.: **Pezinok**

parc. č.: **639/1, 639/3, 640/1, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 665/77**

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien (ďalej len stavebný zákon), posúdil predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a na základe tohoto posúdenia **vydáva** podľa § 39a stavebného zákona

r o z h o d n u t i e o u m i e s t n e n í s t a v b y

S t a v b y: Obytný komplex „Radové domy“ na ul. SNP v Pezinku

kat. úz.: **Pezinok**

Členenie stavby:

- SO 01 Polyfunkčná sekcia (7 radových modulov)
- SO 02 Obytná sekcia (7 radových modulov)
- SO 03 Obytná sekcia (12 radových modulov)
- SO 04 Obytná sekcia (11 radových modulov)
- SO 05 Obytná sekcia (10 radových modulov)
- SO 06 Obytná sekcia (9 radových modulov)
- SO 07 Vonkajšia kanalizácia splašková – rozvody a prípojky
- SO 08 Vonkajšia kanalizácia dažďová
- SO 09 Vonkajší vodovod – rozvody a prípojky
- SO 10 Vonkajší plynovod – STL rozvody a prípojky
- SO 11 Vonkajšie silnoprúdové rozvody a prípojky (VN, NN, trafostanica, vonk. osvetlenie)
- SO 12 Vonkajšie slaboprúdové rozvody a prípojky
- SO 13 Komunikácie, spevnené plochy, oplatenie
- SO 14 Sadové a záhradnícke úpravy

katastrálne územie: **Pezinok**

parc. č.: **639/1, 639/3, 640/1, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 665/77**

(Jedná sa o nový obytný komplex, ktorý je tvorený 56 radovými domami zoskupenými do 6 základných radových sekcií ; každá z týchto sekcií má 3 nadzemné podlažia obsahujúce dvojizbový byt na prízemí a štvorizbový mezonetový byt na 2. a 3 nadzemnom podlaží; uličná sekcia – na ul SNP – má namiesto dvojizbového bytu na prízemí komerčné priestory. Všetky moduly sú nepodpivničené a ukončené sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa strechy + 10,750 m. Dopravne bude areál napojený cez Gorkého ul. (p. č. 665/1) na ul. SNP. Súčasťou stavby bude aj vybudovanie inžinierskych sietí : elektro, plynu, vody, a kanalizácie)

Stavba sa bude realizovať na pozemkoch parc. č. 639/1, 639/3, 640/1, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 665/77, v kat. úz. Pezinok , ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu (pre navrhovateľa) a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

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

Stavba bude umiestnená na pozemkoch parc. č. 639/1, 639/3, 640/1, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 665/77.

Stavbu tvorí 56 radových domov zoskupených do 6 základných radových sekcií ; každá z týchto sekcií má 3 nadzemné podlažia obsahujúce dvojizbový byt na prízemí a štvorizbový mezonetový byt na 2. a 3 nadzemnom podlaží; uličná sekcia – na ul. SNP – má namiesto dvojizbového bytu na prízemí komerčné priestory. Všetky moduly sú nepodpivničené a ukončené sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa strechy + 10,750 m.

Na vlastnom pozemku musia byť umiestnené i všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby, rímsy a pod.

Hranica stavebného pozemku susediaca zo záhradami rodinných domov na ul. SNP a Fraňa Kráľa bude tvorená plotom vysokým cca 1,8 m z drôteného pletiva na betónových stĺpikoch výšky cca 2m v celkovej dĺžke cca 230 m. Ostatné hranice pozemku nebudú oplotené.

2. Napojenie RD na inžinierske siete bude novonarhovanými prípojkami na navrhované rozvody: elektro, vody, plynu a kanalizácie splaškovej. Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody z komunikácií, spevnených plôch a parkovísk do potoka Saulak. Odvádzanie dažďových vôd zo striech bude podomietkovými odpadmi napojenými na rímsovú žľabu do zelene pred jednotlivými modulmi, resp. do samostatných vsakovacích šachiet.

Zároveň bude vybudovaná pre uvedenú lokalitu aj nová kiosková trafostanica 22/0,42 kV, 2v630 kVA, ktorá bude umiestnená v zadnej časti obytného komplexu za posledným modulom radových domov.

Parkovacie miesta budú vybudované pred každým domom v počte 2 stojiská, ktoré majú rozmer 4,5 x 2,55 m. Pre návštevy, zamestnancov či návštevníkov komerčných priestorov sú navrhnuté úrovňové parkoviská celkom pre 38 osobných automobilov.

V komplexe je navrhnutých 112 stojísk pri radových domoch a 38 stojísk na samostatných parkoviskách.

Všetky vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy majú povrch z betónovej zámkovej dlažby.

Dopravne bude areál napojený cez Gorkého ul. (p.č. 665/1) na ul. SNP. Z hľadiska riešenia požiarnej bezpečnosti predmetnej stavby nie je potrebné vybudovanie núdzového dopravného napojenia, ktoré by vyúsťovalo do prístupovej komunikácie pred bytovými domami na Majakovského ul. č. 29 a 31 v Pezinku, takže do obytného komplexu radových domov bude len jeden hlavný vstup – cez Gorkého ul. na ul. SNP. Celý obytný komplex je vnútorne zokruhovaný.

3. Námietky účastníkov konania: Námietky vzniesli na ústnom pojednávaní obyvatelia bytového domu na Majakovského ul. č. 29,31 a 35 v Pezinku a p. Jaroslav Mečír a Terézia Mečírová, trvale bytom ul. SNP 62 v Pezinku; zároveň účastníci konania požiadali o predĺženie lehoty na doručenie pripomienok do 5 dní – t.j. do 21.11.2007.

Písomne doručili pripomienky v stanovenom termíne : p. Mária Pavlíčková, bytom Fraňa Kráľa 25, Pezinok, Ing. Ľubomír Lojka a Bc. Denisa Lojková Vrančíková, obaja bytom SNP 66, Pezinok, obyvatelia bytového domu na Majakovského 29,31,33,35 v Pezinku, Jozef a Janka Rusnákoví, bytom SNP 60, Pezinok a Ing.Elena Slováková, bytom SNP 64,Pezinok. Námietky boli čiastočne akceptované - čo sa týka núdzového dopravného napojenia. Ostatné námietky vyhodnotil stavebný úrad ako neopodstatnené.

4. Vyjadrenie dotknutých orgánov štátnej správy:

- **Mesto Pezinok – odd. výstavby a územného plánovania** - stanovisko zo dňa 21.11.2007- predložený návrh je v súlade s ÚPN mesta Pezinok - Výkres č. 2A – „ Funkčná a priestorová koncepcia “. Nesúhlasíme s navrhovanou výstavbou v zmysle „dopravných systémov“. Navrhovaná výstavba je v rozpore s ÚPN Mesta Pezinok – výkres č.4 - Dopravné systémy (záväzná grafická časť ÚPN Mesta Pezinok – VZN č. 02/2006). Na základe tohto výkresu požadujeme vytvoriť hlavný dopravný vstup do riešeného územia v predĺžení Puškinovej ulice. V predĺžení Puškinovej ul. požadujeme vytvoriť kostru vegetačného systému v šírke 5 m (jednostrannú alebo obojstrannú). Požadujeme prepracovanie statickej dopravy v PD. Vo výpočte statickej dopravy uvažovať s týmito vstupnými údajmi : stupeň automobilizácie 1:2 a obložnosť bytu pre ÚPC 2-2 : 3,0 obyv./byt.
- **Mesto Pezinok – úsek dopravy a cestného hospodárstva**- napojenie na dočasnú staveništnú panelovú komunikáciu (Gorkého ul.) nie je možné bez jej dobudovania v zmysle platných noriem. Stavebník (investor) je povinný odstrániť všetky závady spôsobené výstavbou na miestnych komunikáciách, najmä na ul. SNP. Ďalej žiadame stavebníka (investora) o riešenie parkovania pre prevádzky v domoch situovaných do ul. SNP, nakoľko parkovacie miesta nakreslené v situácii nie sú súčasťou riešeného územia a stavebník nemá vzťah k pozemku na ktorom sú situované.
- **Mesto Pezinok – úsek ochrany ovzdušia a odpadového hospodárstva** – investor musí požiadať o súhlas so stavbou malého zdroja znečisťovania ovzdušia. Zároveň žiadame vyriešiť stanovišťa kontajnerov pre 105 b.j. (cca 12 kontajnerov 1100 l) , resp. aj pre prevádzky.
- **Mesto Pezinok – odd. správy majetku** – s predloženým návrhom súhlasíme, komplex sa javí zahustený, bez trávnatých plôch na kolektívne hry detí.
- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – č.RÚVZ/23-6522/2007 zo dňa 19.06.2007 – súhlasíme s návrhom na územné konanie vyššie uvedenej stavby. Súčasne stanovujeme splnenie týchto povinností :
 - a/ Zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť medzi bytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 0532 Hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
 - b/ Ku kolaudácii stavby predložiť výsledky laboratórneho rozboru, ktoré preukážu, že kvalita vody z vnútorných rozvodov spĺňa požiadavky NV SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu.

Predložený návrh je pri rešpektovaní uložených povinností v súlade s platnými právnymi predpismi určenými na ochranu verejného zdravia.
- **OR HaZZ v Pezinku** – č.: ORHZ-1773/2007 zo dňa 26.11.2007 – z hľadiska riešenia požiarnej bezpečnosti predmetnej stavby nie je potrebné vybudovanie núdzového dopravného napojenia , ktoré by vyúsťovalo do prístupovej komunikácie pred bytovými domami na Majakovského ul. č. 29 a 31 v Pezinku, k.ú. 665/78 a 665/70. Prípadná realizácia núdzového dopravného napojenia, vyúsťujúceho do prístupovej komunikácie pred bytovými domami na Majakovského ul. č. 29 a 31 v Pezinku, k.ú. 665/78 a 665/70 neovplyvní požiarne bezpečnostné riešenie predmetnej stavby.

- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek ochrany prírody a krajiny** – zn. ŽP-702-07 zo dňa 27.4.2007 – v prípade, že súčasťou dokumentácie pre stavebné povolenie bude vypracovaný aj samostatný projekt sadových úprav nemáme k vydaniu územného rozhodnutia pripomienky. Realizáciu sadových úprav dosleduje stavebný úrad pri kolaudačnom konaní.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek odpadového hospodárstva** – zn. ŽP/ODP./2007/703/Gb zo dňa 3.5.2007 – nemáme námietky proti realizácii predmetnej stavby.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej vodnej správy** - ŽP.vod.701/V-421/2007-Ka zo dňa 24.04.2007 – Navrhovaný verejný vodovod, splašková kanalizácia a dažďová kanalizácia sú vodnými stavbami podľa ust. §52 zák.č.364/2004 Z.z. (vodný zákon). Navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.
Po vydaní územného rozhodnutia investor požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa ust. § 26 zák. č. 364/2004 Z.z.(vodný zákon). Súčasne požiada o udelenie súhlasu k výstavbe trafostanice podľa §27 vodného zákona.
- **Obvodný úrad v Pezinku, odbor krízového riadenia** - KR-788-2/2007 zo dňa 15.05.2007- s vydaním územného rozhodnutia súhlasíme.
- **Okresné riaditeľstvo PZ v Bratislave – okolie, ODI** - č. p.: ORP-39-17/H-DI-ING-07 zo dňa 16.05.2007 – súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia za doriešenia nasledovných pripomienok :
 - Napojenie lokality na Gorkého ul. požadujeme realizovať v súlade s požiadavkami STN – polomery obrubníkov. Vjazd do obytnej zóny odporúčame riešiť prejazdom do úrovne chodníka.
 - Parkovacie miesto v blízkosti napojenia parkoviska SO-06 bráni v rozhlade v zmysle STN 73 6102.
 - Obytné zóny by sa mali navrhovať ako neprejazdne – neodporúčame zriaďovanie „ núdzových napojení “ bez ich blokácie dopravnými zariadeniami, z hľadiska možného zaťažovania obytnej zóny tranzitujúcou dopravou.
- **Slovenský plynárenský priemysel, a. s.** – DSAIz/680/2007/Ka zo dňa 21.08.2007 - súhlasíme s navrhovanou výstavbou obytného komplexu 105 b.j. na pozemkoch p.č. 639/1, 639/3, 640/1, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 665/77 v k.ú. Pezinok.
- **Západoslovenská energetika, a. s.** – zo dňa 21.05.2007 – k vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky. Požadovaný odber el. energie s max. rezervovanou kapacitou 1613 kW bude možné pripojiť po vybudovaní novej TS a NN káblových rozvodov v danej lokalite.
- **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.**- stanovisko č. 11258/4021/07/Ko/Rm zo dňa 15.05.2007 – dodržať podmienky tohto stanoviska.
- **Slovak Telecom** – stanovisko č. BA-54057/07 zo dňa 21.8.2007- s predloženým projektom horeuvedenej stavby v stupni pre územné konanie súhlasíme s nasledovnými podmienkami : Jestvujúce káble Slovak Telekom, a.s. musia byť vytýčené a dodržané podmienky platného vyjadrenia o existencii telek. zariadení podľa § 69 ods.6 zák. č. 610/2003 Z.z. Pod komunikáciou a spevnenými plochami musia byť káble uložené v chráničkách s presahom do zeleného pásu. Ďalší stupeň PD zašlite na odsúhlasenie na Slovak Telekom, a.s., Karadžičova 10, Bratislava.
- **UPC Broadband Slovakia, s.r.o.** – vyjadrenie zo dňa 26.04.2007- s vydaním územného rozhodnutia pre danú stavbu súhlasíme za nasledovných podmienok :
 - U predmetnej stavby dôjde k styku s elektronickou komunikačnou sieťou UPC, s.r.o. Ďalší stupeň t.j. projekt pre stavebné povolenie predložiť UPC na vyjadrenie v rámci stavebného konania.
 - Do objektovej skladby zahrnúť prípojku elektronickej komunikačnej siete – dokumentáciu ako podklad dodá UPC Broadband Slovakia, s.r.o.

5. Pred zahájením stavebných prác je stavebník povinný vytýčiť všetky inžinierske siete.
6. Projektovú dokumentáciu stavby je potrebné spracovať v rozsahu zákona č. 50/1976 Zb. v znení noviel, vyhlášky č. 453/2000 Z. z., pripomienok orgánov štátnej správy, miestnej samosprávy, správcov inžinierskych sietí.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 odst.1 stavebného zákona tri roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ podal dňa 27.6.2007 návrh na umiestnenie stavby. Doklady predložené na územné konanie neposkytovali dostatočný poklad na posúdenie navrhovanej stavby podľa § 37 stavebného zákona. Na základe uvedených skutočností Mesto Pezinok vyzvalo dňa 30.7.2007 rozhodnutím zn. 5/83-Prer./4990-21782/2007 navrhovateľa na doplnenie podania a konanie prerušilo. Dňa 13.9.2007 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Krajského stavebného úradu č. A/2007/01954/MAT zo dňa 12.9.2007, ktorým bolo zrušené rozhodnutie Mesta Pezinok zn. 5/83-Prer./4990-21782/2007 zo dňa 30.7.2007. Dňa 26.9.2007 navrhovateľ doplnil podanie a zároveň požiadal o pokračovanie v konaní.

Mesto Pezinok oznámilo verejnou vyhláškou podľa § 36 ods.4 stavebného zákona dňa 16.10.2007 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 16.11.2007 vykonalo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Na ústnom pojednávaní vzniesli námietky obyvatelia bytového domu na Majakovského ul. č. 29,31 a 35 v Pezinku a p. Jaroslav Mečír a Terézia Mečírová, trvale bytom ul. SNP 62 v Pezinku. Zároveň účastníci konania požiadali o predĺženie lehoty na doručenie pripomienok do 5 dní – t.j. do 21.11.2007. Písomne doručili pripomienky v stanovenom termíne : p. Mária Pavlíčková, bytom Fraňa Kráľa 25, Pezinok, Ing. Ľubomír Lojka a Bc. Denisa Lojková Vrančíková, obaja bytom SNP 66, Pezinok, obyvatelia bytového domu na Majakovského 29,31,33,35 v Pezinku, Jozef a Janka Rusnákoví, bytom SNP 60, Pezinok a Ing. Elena Slováková, bytom SNP 64, Pezinok .

Obyvatelia bytového domu na Majakovského ul. č. 29,31,33,35 v Pezinku spoločne namietajú voči vybudovaniu núdzového dopravného napojenia, ktoré by vyúsťovalo do prístupovej komunikácie pred bytovými domami na Majakovského ul. č. 29 a 31 v Pezinku, k.ú. 665/78 a 665/70 a pred bytovými domami na Majakovského ul. č. 33 a 35 v Pezinku, k.ú. 665/79 a 665/69.

*Dňa 28.11.2007 bolo na Mesto Pezinok doručené nové stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku č. ORHZ-1773/2007 zo dňa 26.11.2007, v ktorom sa uvádza, že z hľadiska riešenia požiarnej bezpečnosti predmetnej stavby **nie je potrebné vybudovanie núdzového dopravného napojenia**, ktoré by vyúsťovalo do prístupovej komunikácie pred bytovými domami na Majakovského ul. č. 29 a 31 v Pezinku, k.ú. 665/78 a 665/70. Takže z uvedeného vyplýva, že do obytného komplexu radových domov bude **len jeden hlavný vstup** – cez Gorkého ul. na ul. SNP. Celý obytný komplex bude vnútorne zokruhovaný.*

Zároveň obyvatelia bytového domu na Majakovského ul. č. 29,31,33,35 v Pezinku spoločne namietajú voči umiestneniu doplnkového parkoviska v blízkosti bytových domov na Majakovského ul. č. 29 a 31 v Pezinku, k.ú. 665/78 a 665/70 a Majakovského ul. č. 33 a 35 v Pezinku, k.ú. 665/79 a 665/69.

Stavebný úrad v zmysle normy č. 73 6055 - Odstavné a parkovacie plochy pre osobné automobily ods.16 písm. c) odporúča navrhovateľovi, aby doplnkové parkovisko pre 20 osobných motorových vozidiel bolo umiestnené 15 m od obytných budov, alebo parkovisko môže byť umiestnené v menšej vzdialenosti, musí však byť umiestnené a upravené tak, aby nerušilo klud chránených priestorov – v tomto prípade bytových domov na Majakovského ul.č. 29,31,33,35 v Pezinku.

Jaroslav Mečír a Terézia Mečírová, trvale bytom ul. SNP 62 v Pezinku žiadajú, aby navrhovateľ vystavil na vlastné náklady barierové murované oplotenie vysoké 3m ako hranicu medzi ich pozemkom a pozemkom navrhovateľa stavby ešte pred začiatkom samotnej výstavby . Dôvody : výrazné zhoršenie kvality bývania, zvýšenie počtu obyvateľov, nárast miery hluku a prašnosť, strata súkromia na vlastnom pozemku.

Navrhovateľ má zahrnuté v objektovej skladbe SO 13 oplotenie - Hranica stavebného pozemku susediaca zo záhradami rodinných domov na ul. SNP a Fraňa Kráľa bude tvorená plotom vysokým cca 1,8 m z drôteného pletiva na betónových stĺpkoch výšky cca 2m v celkovej dĺžke cca 230 m.

Stavebný úrad nie je oprávnený uložiť navrhovateľovi povinnosti, ktoré žiaden zákon, alebo iný všeobecne záväzný právny predpis neukladá.

Ing. Elena Slováková, bytom SNP 64, Pezinok uvádza, že je novou majiteľkou (spolu s manželom Ing. Pavlom Slovákom) domu postaveného na parc.č. 635 a pozemku č. 636/1 v k.ú. Pezinok. Keďže jedna z bytoviek bude postavená cca 5m od konca nášho pozemku s tým, že bude orientovaná balkónmi priamo do záhrady, žiadam o rešpektovanie nášho súkromia a prijatie opatrenia – navrhujem postaviť múr patričnej výšky tak, aby nás nevyrušovalo vzájomné osvetľovanie sa a hlavne, aby sme my (naša rodina) nemali v budúcnosti pocit, že žijeme v reality show. Stavebný projekt by mal rešpektovať právo majiteľov domov v okolí na ich súkromie.

Navrhovateľ má zahrnuté v objektovej skladbe SO 13 oplotenie - Hranica stavebného pozemku susediaca zo záhradami rodinných domov na ul. SNP a Fraňa Kráľa bude tvorená plotom vysokým cca 1,8 m z drôteného pletiva na betónových stĺpkoch výšky cca 2m v celkovej dĺžke cca 230 m.

Stavebný úrad nie je oprávnený uložiť navrhovateľovi povinnosti, ktoré žiaden zákon, alebo iný všeobecne záväzný právny predpis neukladá.

Mária Pavlíčková, bytom Fraňa Kráľa 25, Pezinok podáva námietku :

- Táto stavba bude mať dopad na súkromie ako mojej rodiny, tak i dotknutých strán našich okolitých susedov, nakoľko by v bezprostrednej blízkosti nášho pozemku mala byť vystavaná komunikácia, ktorej šírka 4,33 m vytvára pomyslenú spojnicu medzi predpokladane vystavanou bytovkou a plotom môjho pozemku

Komunikácia je navrhnutá na pozemku vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa.

Podľa §6 ods. 6 vyhlášky 532/2002 vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

Vzdialenosť komunikácií od susedných pozemkov nie je vyhláškou obmedzená.

- Je nejasne plánované parkovisko pre predmetné bytovky / 7 /, ktorých počet 156 plánovaných bytových jednotiek kladie otázku, kde budú autá nájomníkov v objektívnych a hlavne v reálnych číslach parkovať, keď projekt opomína garážové a neprimerane zužuje parkovacie priestory

Parkovacie miesta sú umiestnené na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa.

Počet parkovacích miest je vypočítaný v súlade s STN 73 6110.

- S prihliadnutím na vyššie uvedený odstavec, budú ľahko odhadované počty vozidiel k reálnemu číslu bytových jednotiek /156/ na tak malom priestore ohrozovať životné prostredie, hlukom, vibráciami a výfukovými plynmi

V zmysle vyjadrenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava je navrhovaná stavba v súlade s platnými právnymi predpismi určenými na ochranu verejného zdravia.

- Kto vylúči, že projektovaná komunikácia tesne pri mojom pozemku sa nebude pre nedostatok parkovacích priestorov neoprávnene používať na parkovanie, nevylučujúc, že rovno pri plote

Počet parkovacích miest je navrhnutý v súlade s STN 73 6110.

- K výške predmetných bytoviek, podľa projektu asi 11 metrov by ma zaujímalo vyjadrenie hygienika, či je svetelný uhol týkajúci sa môjho pozemku a bývania v norme, nakoľko ako to už bolo vyššie spomínané, medzi bočnou stenou bytovky a hranicou môjho pozemku je vzdialenosť cca 4 m / komunikácia /

K projektu pre územné rozhodnutie sa súhlasne vyjadril Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava. V závere záväzného stanoviska konštatuje, že predložený návrh je pri rešpektovaní uložených povinností (zabezpečenie potrebnej vzduchovej nepriezvučnosti medzi jednotlivými bytovými priestormi a laboratórny rozbor vody ku kolaudácii) v súlade s platnými právnymi predpismi určenými na ochranu verejného zdravia.

Jozef a Janka Rusnákoví, bytom SNP 60, Pezinok podávajú námietku : Nakoľko plánovanou výstavbou obytného komplexu rodinných domov sa nám výrazne zhorší kvalita bývania (neprimerané zvýšenie počtu obyvateľov na relatívne malej ploche, nárast miery hluku a koncentrácie prachu a strata súkromia na vlastnom pozemku), žiadame, aby navrhovateľ postavil na vlastné náklady barierové murované oplotenie vysoké 3 metre ako hranicu medzi naším pozemkom a pozemkom navrhovateľa stavby ešte pred začiatkom samotnej výstavby.

Navrhovateľ má zahrnuté v objektovej skladbe SO 13 oplotenie - Hranica stavebného pozemku susediaca zo záhradami rodinných domov na ul. SNP a Fraňa Kráľa bude tvorená plotom vysokým cca 1,8 m z drôteného pletiva na betónových stĺpkoch výšky cca 2m v celkovej dĺžke cca 230 m.

Stavebný úrad nie je oprávnený uložiť navrhovateľovi povinnosti, ktoré žiaden zákon, alebo iný všeobecne záväzný právny predpis neukladá.

Ing. Lubomír Lojka a Bc. Denisa Lojková Vrančíková, obaja bytom SNP 66, Pezinok, podali písomne námietky dňa 16.11.2007, ktoré doplnili dňa 21.11.2007 :

1. Podľa §34 ods. 2 zákona Č. 50/1976 Zb. v platnom znení sú účastníkmi v územnom konaní o umiestnení stavby aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Mesto Pezinok si ako stavebný úrad nespĺnilo svoju zákonnú povinnosť, keď ako účastníkov územného konania neoznačilo vlastníkov viacerých susedných pozemkov (objektov). Ide o vlastníkov pozemkov nachádzajúcich sa oproti plánovanej výstavbe na križovatke ul. SNP a Puškinovej ulice; na ulici SNP; o vlastníkov bytov v panelákových domoch na Gorkého ulici a o vlastníkov bytov v panelákových domoch na Majakovského ulici.

Spomenutí vlastníci pozemkov a bytov mali byť označení ako účastníci predmetného konania, nakoľko ich vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, pretože predmetná stavba sa má nachádzať v ich tesnej blízkosti a môže mať negatívny dopad na ich doterajšie životné podmienky a kvalitu bývania.

Oznámenie o začatí územného konania bolo doručované verejnou vyhláškou v zmysle § 36 ods. 4 zák. č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, čím bolo oznámené všetkým osobám, ktoré sa cítia byť územným konaním priamo dotknuté.

2. Celkové umiestnenie a charakter stavby vôbec nenadväzuje na okolie, ako tvrdí navrhovateľ vo svojom projekte. V projekte sa uvádza, že okolitá zástavba je 2podlažná, čo nezodpovedá skutočnosti, nakoľko sa v tesnom okolí (susedstve) plánovanej stavby nachádzajú prevažne 1 podlažné rodinné domy so stanovými strechami (a nie 2podlažné so stanovými strechami!), a to rodinné domy na ulici SNP a na križovatke ulice SNP a Puškinovej ulice. V projekte navrhovaná sústava modulu nie je porovnateľná s veľkosťou typového rodinného domu jestvujúceho v okolí.

Plánovaná stavba nekopíruje okolité prostredie, navrhovateľ neberie do úvahy polohové a výškové umiestnenie stavby. Zrealizovaním stavby sa výrazne zhorší kvalita bývania, zhoršia sa celkové životné podmienky, predovšetkým sa neprimerane zvýši hustota obyvateľstva, narastie miera hluku a koncentrácia prachu (práve z dôvodu zvýšenia hustoty obyvateľstva).

Stavbou sa ďalej zmenší plocha verejnej zelene, a treba upozorniť, že navrhovateľ vo svojom projekte nenavrhol dostatočné riešenie tejto otázky a ani nezakreslil do grafických príloh rozmiestnenie verejnej zelene; len konštatuje, že nedôjde k jej ohrozeniu.

Navrhovaná stavba susedí na jednej strane s rodinnými domami, na druhej strane s vysokopodlažnými bytovými domami. Predložený návrh je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok v zmysle funkčnej a priestorovej koncepcie. Plocha verejnej zelene sa nezmenší, nakoľko navrhovaná stavba je umiestnená na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, a nie na verejných plochách.

3. Plánovanou stavbou takisto dojde k zníženiu intenzity slnečného žiarenia, teda k zatienu susedných pozemkov. Navrhovateľ vo svojom projekte nemá zapracovaný posudok ohľadne tienenia stavieb a vplyvu tohto tienenia na susedné pozemky. Ako majitelia pozemku a na ňom stojaceho rodinného domu č.66 a záhrady na ulici SNP, ktorý má priamo susediť s predmetnou stavbou, týmto zároveň žiadame, aby navrhovateľ predložil na nahliadnutie spomínaný posudok ohľadne tienenia, prípadne ho dal vypracovať, nakoľko prípadné vysoké tienenie môže mať negatívny vplyv na náš pozemok (kvalita bývania, záhrada, vinohrad a jeho úroda). Nakoľko plánovanou výstavbou obytného komplexu radových domov sa nám výrazne zhorší kvalita bývania (neprimerané zvýšenie počtu obyvateľov na relatívne malej ploche, nárast miery hluku a koncentrácie prachu a strata súkromia na vlastnom pozemku), žiadame, aby navrhovateľ vystavil na vlastné náklady bariérové murované oplotenie vysoké 3 metre ako hranicu medzi našim pozemkom a pozemkom navrhovateľa stavby ešte pred začiatkom samotnej výstavby.

Čo sa týka navrhovanej polyfunkčnej sekcii, navrhovateľ neuviedol v projekte vybavenie tohto objektu - čo sa v ňom bude nachádzať. V prípade zámeru prevádzkovať v tomto objekte podniky zábavného a reštauračného charakteru - bar, disco, reštaurácie, s tým ako majitelia susediaceho, rodinného domu vopred vyjadrujeme svoj nesúhlas, nakoľko sa spomínaný objekt bude nachádzať v tichej obytnej štvrti.

Zatienenie susedných pozemkov (záhrad) sa neposudzuje, posudzuje sa len zatienenie susedných stavieb, a posúdenie tienenia je v kompetencii Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava, v stanovisku ktorého sa tvrdí, že predložený návrh je pri rešpektovaní uložených povinností (zabezpečenie potrebnej vzduchovej nepriezvučnosti medzi jednotlivými bytovými priestormi a laboratórny rozbor vody ku kolaudácii) v súlade s platnými právnymi predpismi určenými na ochranu verejného zdravia, a stavebný úrad toto stanovisko nemá dôvod zpochybňovať, a je ním viazaný. Navrhovateľ má zahrnuté v objektovej skladbe SO 13 oplotenie - Hranica stavebného pozemku susediaca zo záhradami rodinných domov na ul. SNP a Fraňa Kráľa bude tvorená plotom vysokým cca 1,8 m z drôteného pletiva na betónových stĺpikoch výšky cca 2m v celkovej dĺžke cca 230 m.

Stavebný úrad nie je oprávnený uložiť navrhovateľovi povinnosti, ktoré žiaden zákon, alebo iný všeobecne záväzný právny predpis neukladá. Predmetom konania je umiestnenie stavby ako takej, a jej funkčné využitie bude predmetom kolaudačného konania (resp. konania o zmene účelu využitia stavby).

4. Navrhovateľ celkovo nedostatočne rieši problematiku dopravy a parkovania a vplyvu stavby na súčasné možnosti parkovania a dopravu v predmetnej lokalite. Nie je riešená otázka prejazdnosti ulíc, či budú novovybudované komunikácie schopné zabezpečiť plynulú a bezpečnú obojsmernú premávku, nie je riešená otázka možnosti prístupu hasičova vozidiel požiarnej techniky a taktiež vozidiel prvej záchrannej pomoci. Navrhujeme preto, aby dal navrhovateľ vypracovať aktuálne stanovisko k predmetnej veci OR PZ - 001. S novou stavbou bude súvisieť zvýšenie koncentrácie motorových vozidiel v okolí, zároveň s tým sa zvýši aj miera koncentrácie exhalátov z týchto vozidiel, čo bude mať nepriaznivý dopad na čistotu vzduchu v obytnej štvrti a na životné prostredie. Zároveň sa zhorší možnosť parkovania predovšetkým majiteľom bytov v okolitých panelákových domoch, pretože sa pre nich zníži počet parkovacích miest.

K navrhovanej stavbe sa vyjadrili okrem iných dotknutých orgánov aj OR PZ v Bratislave, ODI v Pezinku a aj OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku a obidve stanoviská sú súhlasné.

5. Navrhovateľ sa vo svojom projekte vôbec nevenuje nasledujúcim otázkam: otázke umiestnenia kontajnerov, resp. odpadových košov pre obyvateľov novopostavených radových domov, a taktiež otázkou prístupu vozidiel na odvoz smetí, čo by v prípade neriešenia mohlo mať negatívny dopad na celkovú hygienu v obytnej štvrti; nerieši rozmiestnenie verejného osvetlenia v novovybudovanej obytnej štvrti a okolí, a jeho prípadného vplyvu na susedné pozemky; nezaobera sa riešením problému dažďových vôd a ich odvádzania z navrhovaných objektov a vplyv tohto odvádzania na obytnú štvrť, prípadne na susediace pozemky nerieši plochy pre voľný čas - napr. detské ihrisko, zelené zóny s lavičkami, atd. (predpokladá sa, že záujemcovia o dané byty budú mladé rodiny s deťmi).

Umiestnenie kontajnerov a presné rozmiestnenie verejného osvetlenia nie je predmetom územného konania, bude riešené v stavebnom konaní. Odvádzanie dažďových vôd projekt pre

ÚR rieši, je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Navrhovateľ navrhol umiestnenie stavby podľa svojich požiadaviek, ktoré je v súlade s ÚPN mesta Pezinok – funkčnou a priestorovou koncepciou.

6. V §3 ods.1 VZN č.02/2006 je uvedený zoznam záväzných častí územného plánu. Ods. 1 a) určuje, že obsahom záväznej textovej časti ÚPN z roku 1996, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú kapitoly: E. Urbanistická koncepcia, G. Koncepcia rozvoja a dopravy a H. Ekológia a životné prostredie. V nich je uvedené (resp. definované) nasledovné:

E. Urbanistická koncepcia,

kap. E.1 Riešenie širších vzťahov:

- priebežne zabezpečovať vypracovanie nižších stupňov ÚPD alebo UPP pre konkretizáciu regulačných opatrení a limitov využitia územia v úrovni jednotlivých zón.

kap. E.4 Riešenie Územno-priestorových celkov a urbanistických obvodov, U.P.C. 2-2:

- vypracovať regulačný plán, urbanistickú štúdiu reštrukturalizačnej prestavby územia

- skvalitnenie obytného prostredia dosiahnuť priestorovým skompaktnením, ktoré sa dá dosiahnuť dostavbou objektov vybavenosti a bývania a výsadbou vysokej zelene

G. Koncepcia rozvoja dopravy,

kap. Parkovanie a odstavovanie vozidiel, U.P.C. 2-2:

- riešiť viacúrovňové parkovacie garáže pre potreby sídliska v polohe Puškinovej ul.

H. Ekológia a životné prostredie,

kap. H.1. Návrh ÚSES a vegetačných úprav: - kostra vegetačného systému

Žiadame o preverenie súladu navrhovaného projektu s všeobecne záväznými právnymi normami (vyššie uvedené regulatívy). Ďalej žiadame pred vydaním územného rozhodnutia vypracovať UPP - urbanistickú štúdiu, ktorá spodrobne jednotlivé opatrenia a limity využitia územia a zosúladí jednotlivé požiadavky záväzných častí (textovej aj grafických) územného plánu.

Navrhovaná stavba je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok – „Funkčná a priestorová koncepcia“, v nesúlade s ÚPN Mesta Pezinok je v zmysle „Dopravných systémov“ - vytvorenia hlavného dopravného vstupu do riešeného územia v predĺžení Puškinovej ul., s čím by ale zase nesúhlasili dotknutí obyvatelia bytových domov na Majakovského ul.29,31,33,35 v Pezinku, na požiadanie ktorých sa zrušili aj núdzové napojenia z navrhovaného obytného komplexu, ktoré mali vyúsťovať pred ich bytovými domami.

7. Mesto Pezinok ako stavebný úrad neoznámilo účastníkom konania predĺženie lehoty na uplatnenie námietok a pripomienok do 21.11.2007 (predĺženie lehoty o päť dní bolo dohodnuté na ústnom pojednávaní dňa 16.11.2007) - oznámenie nebolo vyvesené na úradnej tabuli mesta a zároveň nebolo zverejnené iným spôsobom v mieste obvyklým - na internetovej stránke www.pezinok.sk. Týmto konaním stavebný úrad neumožnil všetkým účastníkom konania doplniť, prípadne upraviť svoje námietky a pripomienky k žiadosti navrhovateľa.

Predĺženie lehoty pre účastníkov konania, ktorí sa zúčastnili ústneho pojednávania bol zo strany stavebného úradu ústretový krok v tom zmysle, aby si mohli v kľude uplatniť svoje pripomienky a doručiť ich v písomnej podobe do termínu 5 dní. Na predĺženie lehoty nemali právny nárok, nakoľko námietky a pripomienky môžu účastníci konania uplatniť pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Na úradnej tabuli a na internetovej stránke Mesta Pezinok sa zverejňujú verejnou vyhláškou oznámenia o začatí konaní a rozhodnutia stavebného úradu.

8. Žiadame o preverenie, či činnosť navrhovateľa bola posudzovaná podľa zákona Č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zisťovacie konanie).

K navrhovanej stavbe dal svoje stanovisko Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku – úsek ochrany prírody a krajiny, ktorý je oprávnený požadovať zisťovacie konanie v zmysle zák.č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Dotknutý orgán sa k navrhovanej stavbe vyjadril súhlasne a zisťovacie konanie nepožadoval.

Zároveň týmto upravujeme námietku č. 3 zo dňa 16.11.2007:

Pôvodné znenie námietky:

3. Plánovanou stavbou takisto dojde k zníženiu intenzity slnečného žiarenia, teda k zatieneniu susedných pozemkov. Navrhovateľ vo svojom projekte nemá zapracovaný posudok ohľadne

tienenia stavieb a vplyvu tohto tienenia na susedné pozemky. Ako majitelia pozemku a na ňom stojaceho rodinného domu Č. 66 a záhrady na ulici SNP, ktorý má priamo susediť s predmetnou stavbou, týmto zároveň žiadame, aby navrhovateľ predložil na nahliadnutie spomínaný posudok ohľadne tienenia, prípadne ho dal vypracovať, nakoľko prípadné vysoké tienenie môže mať negatívny vplyv na náš pozemok (kvalita bývania, záhrada, vinohrad a jeho úrodu).

Nakoľko plánovanou výstavbou obytného komplexu radových domov sa nám výrazne zhorší kvalita bývania (neprimerané zvýšenie počtu obyvateľov na relatívne malej ploche, nárast miery hluku a koncentrácie prachu a strata súkromia na vlastnom pozemku), žiadame, aby navrhovateľ vystavil na vlastné náklady bariérové murované oplotenie vysoké 3 metre ako hranicu medzi našim pozemkom a pozemkom navrhovateľa stavby ešte pred začiatkom samotnej výstavby.

Čo sa týka navrhovanej polyfunkčnej sekcie, navrhovateľ neuviedol v projekte vybavenie tohto objektu - čo sa v ňom bude nachádzať. V prípade zámeru prevádzkovať v tomto objekte podniky zábavného a reštauračného charakteru - bar, disco, reštaurácie, s tým ako majitelia susediaceho rodinného domu vopred vyjadrujeme svoj nesúhlas, nakoľko sa spomínaný objekt bude nachádzať v tichej obytnej štvrti.

Nové znenie námietky č. 3:

3. Plánovanou stavbou takisto dojde k zníženiu intenzity slnečného žiarenia, teda k zatieneniu susedných pozemkov a *susednej stavby*. Navrhovateľ vo svojom projekte nemá zapracovaný posudok ohľadne tienenia stavieb a vplyvu tohto tienenia na susedné pozemky a *susednú stavbu - svetlotechnický posudok vypracovaný oprávnenou osobou*. Ako majitelia pozemku a na ňom stojaceho rodinného domu Č. 66 a záhrady na ulici SNP, ktorý má priamo susediť s predmetnou stavbou, týmto zároveň žiadame, aby navrhovateľ predložil na nahliadnutie spomínaný posudok ohľadne tienenia, prípadne ho dal vypracovať, nakoľko prípadné vysoké tienenie môže mať negatívny vplyv na náš pozemok a *rodinný dom (zníženie využitia slnečného žiarenia denného svetla znižuje kvalitu bývania, nepriaznivé účinky na záhradu, vinohrad a jeho úrodu)*.

Nakoľko plánovanou výstavbou obytného komplexu radových domov sa nám výrazne zhorší kvalita bývania (neprimerané zvýšenie počtu obyvateľov na relatívne malej ploche, nárast miery hluku a koncentrácie prachu a strata súkromia na vlastnom pozemku), žiadame, aby navrhovateľ vystavil na vlastné náklady bariérové murované oplotenie vysoké 3 metre ako hranicu medzi našim pozemkom a pozemkom navrhovateľa stavby ešte pred začiatkom samotnej výstavby.

Čo sa týka navrhovanej polyfunkčnej sekcie, navrhovateľ neuviedol v projekte vybavenie tohto objektu - čo sa v ňom bude nachádzať. V prípade zámeru prevádzkovať v tomto objekte podniky zábavného a reštauračného charakteru - bar, disco, reštaurácie, s tým ako majitelia susediaceho rodinného domu vopred vyjadrujeme svoj nesúhlas, nakoľko sa spomínaný objekt bude nachádzať v tichej obytnej štvrti.

Vysvetlenie je v pôvodnom bode 3, kde sa uvádza, že sa neposudzuje zatienenie susedných pozemkov (záhrad, resp. vinohradov), ale posudzuje sa len zatienenie susedných stavieb, čo je v kompetencii RÚVZ Bratislava, a to bolo súhlasné.

Ostatné námietky zo dňa 16.11.2007 ostávajú nezmenené.

Vyjadrenie navrhovateľa k námietkám :

Nahliadnutím do spisu stavebného úradu dňa 28.11.2007 sme zistili, že k návrhu na umiestnenie stavby sa vyjadrili účastníci konania svojimi námietkami. Uplatnené námietky účastníkov považujeme za neopodstatnené a žiadame SÚ, aby ich vo výroku rozhodnutia o umiestnení stavby vyhodnotil ako neopodstatnené a v odôvodnení rozhodnutia vyhodnotenie zdôvodnil nasledovnými skutkovými a právnymi okolnosťami:

1. Mária Pavlíčková, podaním zo dňa 15.11.2007, doručeným SÚ dňa 16.11.2007

- a. Namieta dopad stavby na súkromie z dôvodu blízkosti navrhovanej komunikácie od jej pozemku
 - i. Komunikácia je navrhnutá na pozemku vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa.
 - ii. Podľa §6 ods. 6 vyhlášky 532/2002 vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.
 - iii. Vzdialenosť komunikácií od susedných pozemkov nie je vyhláškou obmedzená.
- b. Namieta plánované parkovisko a počet parkovacích miest
 - i. Parkovacie miesta sú umiestnené na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa.
 - ii. Počet parkovacích miest je vypočítaný v súlade s STN 73 6110.
 - iii. STN 73 6110 je nezáväzný predpis a má iba odporúčací charakter, nakoľko ustanovenie právneho predpisu, ktoré odkazovalo na záväznosť STN bolo novelizáciou zrušené
 - iv. Za projekt je zodpovedný v súlade s §46 ods. 1 SZ projektant, stavebný úrad nie je príslušný na projektovanie stavieb.
- c. Namieta zhoršenie životného prostredia počtom vozidiel.
 - i. Predmetom žiadosti navrhovateľa je územné konanie
 - ii. Podľa viacerých Judikátov Ústavného súdu SR rozhodnutím o umiestnení stavby nemôže byť priamo dotknuté právo na priaznivé ŽP, ani právo na súkromný život, nakoľko sa ním stavba ešte nepovoľuje, vytvára sa len právny rámec pre prijatie ďalšieho rozhodnutia – stavebného povolenia
- d. Namieta možnosť, že komunikácia pri jej pozemku sa bude využívať na parkovanie
 - i. Predmetom konania je umiestniť stavbu, konkrétny spôsob jej užívania bude predmetom až kolaudačného konania
- e. Namieta výšku stavieb a ich možný vplyv na osvetlenie pozemku a bývania
 - i. K projektu pre ÚR sa súhlasne vyjadril dotknutý orgán – RÚVZ, ktorý posudzuje namietané skutočnosti
 - ii. Zo stanoviska RÚVZ vyplýva, že k obmedzeniu osvetlenia nedôjde

2. Obyvatelia Majakovského 29-31 prostredníctvom splnomocnenca Mgr. Petra Vilima vo svojom spoločnom podaní zo dňa 13.11.2007 doručeným na SÚ dňa 16.11.2007

- a. Namietajú vybudovanie núdzového dopravného napojenia s vyústením na Majakovského 29-35 z dôvodu zvýšenia množstva prechádzajúcich automobilov a tým spojeným zvýšením hluku, exhalátov, znížením bezpečnosti, prejazdu stavebných mechanizmov
 - i. Predmetná komunikácia je navrhnutá ako núdzová komunikácia z dôvodu, že si ju pri predbežnom prerokovaní projektu vyžiadal dotknutý orgán HaZZ
 - ii. Navrhovateľ súhlasí, aby bola predmetná komunikácia využívaná len ako núdzová
 - iii. Predmetom konania je však umiestnenie stavby, jej skutočné užívanie bude predmetom kolaudačného konania
 - iv. Komunikácia sa nachádza na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa a spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu
- b. Namietajú doplnkové parkovisko v blízkosti ich domov z dôvodov zvýšenia hluku, exhalátov, bezpečnosti a z dôvodu ich užívania obyvateľmi Puškinovej ulice
 - i. Parkovisko sa navrhuje umiestniť na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa a spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu
 - ii. Parkovacie státi budú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, a budú predmetom odplatného prevodu tretím osobám

- iii. Predmetom konania je umiestniť stavbu, spôsob jej užívania bude predmetom až kolaudačného konania

3. Dotknutí obyvatelia bytového domu na Majakovského 29, 31, 33, 35 Pezinok vo svojom spoločnom podaní zo dňa 14.11.2007 doručenom na SÚ dňa 16.11.2007

- a. Namietajú, že v oznámení o začatí konania neboli uvedení všetci účastníci konania a žiadajú byť zahrnutí do okruhu účastníkov
 - i. Podľa §34 SZ Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov. V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.
 - ii. Z citovaného je zrejmé, že na to, aby bola osoba zahrnutá do okruhu účastníkov konania musia byť súčasne naplnené dve podmienky. Vlastnícke alebo iné právo a zároveň aj to, že toto právo môže byť rozhodnutím priamo dotknuté. To, či tieto podmienky splnené sú, hodnotí SÚ správnou úvahou a je v plnej kompetencii SÚ, koho za účastníka označí, pokiaľ tým neprekročí zákonný rámec vymedzený v SZ. Nie každý sused môže byť územným rozhodnutím priamo dotknutý na vlastníckych alebo iných právach.
 - iii. Oznámenie o začatí konania bolo doručované verejnou vyhláškou, čím bolo oznámené všetkým osobám, ktoré sa cítia byť územným konaním priamo dotknuté

4. Obyvatelia Majakovského 31 a 29 v stanovisku vznesenom na ústnom pojednávaní

- a. Namietajú umiestnenie núdzového dopravného napojenia
 - i. Vid' vyššie

5. Jaroslav Mečír a Terézia Mečírová vo svojom stanovisku vznesenom na ústnom pojednávaní

- a. Žiadajú na náklady navrhovateľa vystavať barierové murované oplotenie vysoké 3m ako hranicu medzi ich pozemkom
 - i. Predmetom konania je umiestnenie stavby
 - ii. Murované oplotenie je v zmysle ustanovenia §139b ods. 7 SZ drobnou stavbou, na ktorú sa v nadväznosti na 39a ods. 3 písm. b) SZ nevyžaduje územné rozhodnutie
 - iii. Stavebný úrad nie je oprávnený ukladať navrhovateľovi povinnosti, ktoré žiaden zákon alebo iný všeobecne-závazný právny predpis neukladá

6. Ing. Ľubomír Lojka a Bc. Denisa Lojková vo svojom spoločnom podaní zo dňa 16.11.2007 doručenom SÚ dňa 16.11.2007 v znení podania zo dňa 21.11.2007 doručenom SÚ dňa 21.11.2007

- a. Namietajú nesprávne označenie okruhu ÚK v oznámení o začatí konania
 - i. Vid' vyššie
- b. Namietajú výšku, charakter a umiestnenie stavby s ohľadom na okolie
 - i. Stavba je v priamom susedstve s troma vysokopodlažnými stavbami zo severozápadu
 - ii. ÚPN pre danú plochu neobsahuje zakázané funkčné využitie pre ktoré by stavbu nebolo možné umiestniť
 - iii. Stavebný úrad nie je kompetentný zasahovať do architektúry navrhovanej stavby za ktorú zodpovedá projektant

- iv. Judikát NSSR vid' vyššie
 - v. Verejná zeleň sa nezmenší, nakoľko stavba sa umiestňuje na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, ktoré nie sú verejnými plochami
- c. Namietajú intenzitu slnečného žiarenia a zatienenie susedných pozemkov, zhoršenie kvality bývania, vybavenosť polyfunkcie
 - i. Vid' RUVZ vyššie
 - ii. Svetlotechnický posudok nie je povinnou súčasťou projektu pre ÚR. Vyžadovať ho môže len dotknutý orgán, RUVZ, ktorý ho vzhľadom na jednoznačnosť riešenia zástavby a v súlade so zásadou hospodárnosti konania od navrhovateľa nevyžadoval
 - iii. SÚ je stanoviskom dotknutého orgánu RUVZ ohľadne oslnenia viazaný.
 - iv. Judikát NSSR vid' vyššie
 - v. Predmetom konania je umiestnenie stavby, nie jej užívanie, ktoré bude predmetom kolaudačného konania
- d. Namietajú dynamickú a statickú dopravu, jej vplyv na ŽP
 - i. Navrhované komunikácie budú mať v zmysle cestného zákona charakter účelových neverejných komunikácií, ktoré budú slúžiť len pre vlastníka navrhovanej stavby. Práva vedľajších ÚK tým nebudú vôbec dotknuté, nakoľko ich nebudú oprávnení užívať
 - ii. Statická doprava – vid' vyššie
 - iii. OR PZ – ODI nie je podľa osobitných predpisov dotknutým orgánom v konaní o umiestnenie stavby
 - iv. Vplyv na ŽP – vid' judikát vyššie
- e. Namietajú absenciu riešenia niektorých otázok v projekte pre ÚR, ako umiestnenie kontajnerov, verejného osvetlenia, riešením dažďových vôd, plochy pre voľný čas
 - i. Umiestnenie kontajnerov nie je predmetom územného konania
 - ii. Verejné osvetlenie nie je predmetom územného konania
 - iii. Dažďové vody projekt rieši
 - iv. Je v úplnej kompetencii navrhovateľa navrhnúť umiestnenie stavby podľa svojich požiadaviek, ak sú v súlade s územným plánom. Navrhovateľ nemá záujem na pozemkoch vo svojom výlučnom vlastníctve riešiť plochy pre voľný čas
- f. Namietajú nesúlad návrhu so záväznou časťou územného plánu obce vyhlásenou VZN č. 02/2006
 - i. Schválený návrh ÚPN obce, ani VZN 02/2006 neobsahuje žiaden zákonný záväzný regulatív, s ktorým by bola navrhovaná stavba v rozpore.
 - ii. ÚPN obce obsahuje vo svojom riešení v nadväznosti na § 12 ods. 5 vyhlášky 55/2001 návrh záväznej časti, ktorá obsahuje podľa §12 ods. 6 písm. b) citovanej vyhlášky určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia),
 - iii. V zmysle uvedeného ÚPN obce obsahuje vo svojej záväznej časti zásady funkčného využitia plôch a nie jednotlivých parciel, ktoré môže riešiť práve len územný plán zóny. Územný plán zóny nie je obcou obstaraný, preto je zrejmé, že návrh je možné posudzovať len s podkladom, ktorým je funkčné využitie plochy v územnom pláne obce.
 - iv. Navrhovaná stavba je v súlade s funkčným vymedzením plochy určenej územným plánom obce na malopodlažnú bytovú výstavbu.
 - v. Riešenie v tak detailnej mierke identifikujúcej až jednotlivé parcely nie je v nadväznosti na cit. §12 vyhlášky obsahom ÚPN obce, ale ÚPN zóny a preto sa naň neprihliada.

- g. Namietajú skutočnosť, že SÚ neoznámil predĺženie lehoty na podanie námietok na úradnej tabuli mesta a ani na web stránke mesta.
 - i. Podľa §36 ods. 1 SZ Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.
 - ii. Podľa ods. 3 cit. ustanovenia dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.
 - iii. Z citovaného vyplýva, že predĺžená lehota slúži pre dotknuté orgány, nie pre účastníkov konania
 - iv. Predĺženie lehoty pre ÚK bolo ústretový krok SÚ pre ústneho pojednávania zúčastnených účastníkov konania bez toho, aby mali na predĺženie lehoty právny nárok
 - v. Na úradnej tabuli SÚ sa zverejňuje verejnou vyhláškou v zmysle SZ a SP len oznámenie o začatí konania a rozhodnutia SÚ.
 - vi. Predĺženie lehoty je opatrením, nie je ani rozhodnutím, ani oznámením o začatí konania.
- h. Namietajú nutnosť posúdiť návrh podľa zákona č. 24/2006
 - i. K návrhu sa vyjadroval dotknutý orgán ObÚ ŽP ktorý je oprávnený v zmysle prílohy k cit. zákonu požadovať zisťovacie konanie
 - ii. Dotknutý orgán sa k žiadosti vyjadril súhlasne a zisťovacie konanie nevyžadoval, jeho stanovisko je pre SÚ záväzná, nie je v právomoci SÚ zasahovať do kompetencie iných orgánov ŠS

7. Jozef Rusnák a Janka Rusnáková vo svojom podaní zo dňa 19.11.2007 doručenom na SÚ dňa 20.11.2007

- a. Namietajú zhoršenie kvality bývania a preto žiadajú vybudovať barierové murované 3m oplotenie
 - i. Drobná stavba sa neumiestňuje vid' vyššie

8. Dotknutí obyvatelia Majakovského 29 a 31 vo svojom podaní zo dňa 20.11.2007 doručenom na SÚ dňa 21.11.2007

- a. Žiadajú SÚ o opätovné vyžiadanie si stanoviska HaZZ vzhľadom na to, že žiadajú z návrhu vypustiť núdzové dopravné napojenie
 - i. Dotknutý orgán OR HaZZ sa k návrhu vyjadril súhlasným záväzným stanoviskom, ktoré je sám dotknutý orgán oprávnený zmeniť len vtedy, ak dôjde k zmene skutkového alebo právneho stavu
 - ii. SÚ oznámil začatie konania dotknutému orgánu OR HaZZ, ktorý sa v nadväznosti na §36 ods. 3 mal možnosť vyjadriť.
 - iii. SÚ nie je oprávnený spôsobovať opätovné prieskumy v konaní tým, že bude dotknutý orgán opakovane žiadať o stanovisko

9. Ing. Elena Slováková vo svojom podaní zo dňa 21.11.2007 doručenom SÚ dňa 21.11.2007

- a. Navrhuje postaviť múr patričnej výšky
 - i. Drobná stavba nie je predmetom územného konania – vid' vyššie

10. Mesto Pezinok, vo svojom stanovisku zo dňa 21.11.2007 doručenom SÚ dňa 21.11.2007

- a. Nesúhlasí s navrhovanou stavbou z dôvodu nesúladu s ÚPN Mesta Pezinok – výkres č. 4 „Dopravné systémy” a žiadajú vytvoriť dopravný vstup z Puškinovej ulice
 - i. Závazná časť ÚPN obce – vid' vyššie
 - ii. Podľa §4 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Umiestnenie stavby podľa druhu a potreby musí umožniť jej napojenie na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.
 - iii. Navrhovaná stavba bude napojená na miestnu komunikáciu, ktorá je v zmysle cestného zákona verejná, čím je naplnená podmienka podľa cit. vyhlášky
 - iv. SÚ je oprávnený skúmať splnenie podmienky napojenia, nie je oprávnený ukladať povinnosti navrhovateľovi nad rámec jeho žiadosti, ktoré mu neukladá žiaden zákon, alebo iný všeobecne-závazný právny predpis
 - v. Uložením povinností nad rámec návrhu a nad rámec povinností uložených zákonom by SÚ prekročil svoju právomoc orgánu preneseného výkonu štátnej správy
- b. Upozorňujú na zlý výpočet statickej dopravy
 - i. Za projekt stavby, rovnako ako za výpočet statickej dopravy zodpovedá projektant PD pre ÚR
 - ii. STN 73 6110 je nezáväzný predpis a má iba odporúčací charakter, nakoľko ustanovenie právneho predpisu, ktoré odkazovalo na záväznosť STN bolo novelizáciou zrušené.

Svoje stanoviská oznámili vyššie citované orgány, ktoré boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Navrhovateľ zaplatil správny poplatok vo výške 500,- Sk.

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do **15 dní** odo dňa oznámenia rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Bratislave prostredníctvom Mesta Pezinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklom. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Príloha: 1 x situácia (pre navrhovateľa)

Doručí sa:

1. navrhovateľ : Pezinské tehelne – Paneláreň, a.s., Tehelná 9, 902 01 Pezinok
2. primátor mesta Pezinok
3. Mesto Pezinok – oddelenie správy majetku
4. - oddelenie výstavby a ÚP
5. Ing. Ľubomír Lojka, SNP 66, 902 01 Pezinok
6. Bc. Denisa Lojková Vrančíková, SNP 66, 902 01 Pezinok
7. Genovéva Kráľovičová, SNP 64, 902 01 Pezinok
8. Jaroslav Mečír, SNP 62, 902 01 Pezinok
9. Terézia Mečírová, SNP 62, 902 01 Pezinok
10. Jozef Rusnák, SNP 60, 902 01 Pezinok
11. Janka Rusnáková, SNP 60, 902 01 Pezinok
12. Mária Glváčová, Muškátová 7, 902 01 Pezinok
13. Ondrej Benčurik, Fraňa Kráľa 17, 902 01 Pezinok
14. Irena Benčuriková, Fraňa Kráľa 17, 902 01 Pezinok
15. Ing. Ivan Benčát, SNP 46, 902 01 Pezinok
16. Jaroslav Pecník, Fraňa Kráľa 21, 902 01 Pezinok
17. Alena Pecníková, Fraňa Kráľa 21, 902 01 Pezinok
18. Rastislav Pecník, Fraňa Kráľa 21, 902 01 Pezinok
19. Marcela Červenková, Studenohorská 41, 841 03 Bratislava 47
20. Mária Pavlíčková, Fraňa Kráľa 25, 902 01 Pezinok
21. Štefánia Kilhofová, Fraňa Kráľa 27, 902 01 Pezinok
22. Jozef Kilhof, Fraňa Kráľa 27, 902 01 Pezinok
23. Gabriela Šlapková, L. Novomeského 26, 902 01 Pezinok
24. Eva Gušťaříková, Svätoplukova 4, 902 01 Pezinok
25. Terézia Butašová, Fraňa Kráľa 29, 902 01 Pezinok
26. Terézia Baláčková, 1. mája 43, 902 01 Pezinok
27. Iveta Fialová, Suvorovova 30, 902 01 Pezinok
28. Hedviga Sandtnerová, Fraňa Kráľa 31, 902 01 Pezinok
29. Elena Sandtnerová, Fraňa Kráľa 31, 902 01 Pezinok
30. Jana Mičová, Fraňa Kráľa 33, 902 01 Pezinok
31. Miroslav Kunák, Svätoplukova 2, 902 01 Pezinok
32. Mária Kunáková, Svätoplukova 2, 902 01 Pezinok
33. Mgr. Peter Vilim, Hurbanova 1, 902 01 Pezinok
34. Ing. Daniel Pilka, Majakovského 29, 902 01 Pezinok
35. Mgr. Ľubomír Hrabovský, Majakovského 31, 902 01 Pezinok

Vybavuje: Ing. Andelová