

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezínok

stavebný úrad

V Pezínku, dňa 14.07.2008

Zn.: 5/8-ZSPD/1424-27328/07-08

ROZHODNUTIE

Stavebník: **STAVOIMPEX Holíč spol. s r. o.**, Nám. Mieru 20, 908 51 Holíč

podal dňa 24.08.2007 na Spoločný obecný úrad v Pezínku – stavebný úrad žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu: **SO 04 Bytový dom C4** (parc. č. 2045/16 a 2045/18, k.ú. Pezínok), ktorá je jedným zo stavebných objektov stavby: **Bytové domy C1 až C6**, ktoré sú časťou stavby: **Pezínok – Muškát, III. etapa** v Pezínku, ul. Trnavská – bytové domy, hromadná garáž, verejné inžinierske siete a zariadenia, komunikácie a parkovacie plochy, sadové úpravy a drobná architektúra.

Pre stavbu **Bytové domy C1 až C6** bolo Mestom Pezínok vydané stavebné povolenie č. 5/8-SP/2450-4119/07 dňa 04.05.2007.

Mesto Pezínok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon), prerokovalo žiadosť v rozsahu v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona, rozhodlo takto:

zmena stavby pred jej dokončením,

na stavbu: **SO 04 Bytový dom C4** v Pezínku, ul. Trnavská

v katastr. území: **Pezínok** na pozemkoch parc. č. **2045/16 a 2045/18**

ktorá je jedným zo stavebných objektov stavby: **Bytové domy C1 až C6** v lokalite **Pezínok – Muškát, III. etapa**

sa podľa § 68 ods.1 stavebného zákona

povoľuje

v tomto rozsahu:

1. zmena podlažnosti bytového domu – vytvorenie polozapusteného suterénu z pôvodného prízemnia a vytvorenie štvrtého typického nadzemného obytného podlažia, čím sa zároveň povoľuje zmena podmienok územného rozhodnutia č. 5/8-ÚR/1539-35039/05-06 vydaného Mestom Pezínok dňa 25.09.2006 v rozsahu: Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu stavebný objekt SO 04 bytový dom C4 – výška stavby, podlažnosť a počet bytov.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba sa uskutoční podľa dokumentácie overenej v konaní na povolenie zmeny stavby pred jej dokončením. Akékoľvek iné zmeny nesmú byť bez povolenia stavebným úradom vykonané.
2. Overená projektová dokumentácia v konaní je súčasťou povolenia a je priložená k rozhodnutiu, ktoré obdržal stavebník.
3. Stavba **SO 04 Bytový dom C4** je obdĺžnikového pôdorysu, pozostáva z polozapusteného neobytného podlažia a štyroch nadzemných obytných podlaží, zastrešenie je plytkou valbovou strechou so strešnými vikiermi; pozostáva zo štyroch sekcií, BD obsahuje 32 b.j., v neobytnom podlaží sú dve kotolne a plynomerne so samostatným

vstupom z exteriéru, 12 garáží (spolu so 16 státiami) a pivnice; stavba bude umiestnená na pozemkoch parc. č.: 2045/16 a 2045/18. Stavebná čiara sa určuje vo vzdialenosti 4,84 m od hranice pozemku parc. č. 2045/1, Výškové osadenie bytového domu C4, t.j. výška prízemia 0,00 m sa určuje 175,00 m n.m., t.j. cca 2,75 m nad okolitým upraveným terénom a prístupovou komunikáciami. Rímsa je v úrovni 11,68 m, hrebeň strechy je 13,64 m nad úrovňou +0,00 - prízemia BD. Maximálne rozmery stavby sú 59,18 m x 11,86 m.

Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov

Primátor mesta Pezinok –súhlasíme s navrhovanou koncepciou riešenia daného územia. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

OR HaZZ v Pezinku – k požiarnebezpečnostnému riešeniu nemá pripomienky.

Námietky účastníkov konania: V konaní boli uplatnené námietky účastníkov konania, Ing. Petra Nosáľa a Barbory Nosáľovej, obaja bytom Za hradbami 13, Pezinok, vlastníkov bytu č. 1 v susednom bytovom dome na pozemku parc. č. 2045/84 a taktiež námietky časti obyvateľov, vlastníkov časti bytov susedného bytového domu na Hroznovej ul. č. 15, ktorí nesúhlasia s navrhovanou zmenou stavby pred jej dokončením z dôvodu predpokladaného zhoršenia podmienok pre vlastníkov a užívateľov susedných stavieb zatienením bytov a priestorov v susedných bytových domoch, zatienením okolia susedných bytových domov, ako aj zhoršenia možnosti parkovania. Stavebný úrad uvedené námietky zamietá ako neopodstatnené.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 24.08.2007 žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením. Mesto Pezinok, stavebný úrad, oznámilo podľa § 61 a § 68 stavebného zákona dňa 18.09.2007 začatie konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, určilo lehotu na uplatnenie námietok v konaní a nakoľko sú stavebnému úradu známe pomery staveniska, upustilo od miestneho šetrenia. Konanie bolo dňa 30.10.2007 rozhodnutím prerušené.

Nakoľko v priebehu konania došlo k zmene projektovej dokumentácie, stavebný úrad túto skutočnosť oznámil dňa 14.12.2007 účastníkom konania a dotknutým orgánom a určil lehotu na uplatnenie námietok v konaní. Účastníci konania boli o oznámeniach upovedomení v zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

V konaní boli uplatnené námietky účastníkov konania, **Ing. Petra Nosáľa a Barbory Nosáľovej**, vlastníkov bytu č. 1 v susednom bytovom dome na pozemku parc. č. 2045/84, ktorí nesúhlasia s riešenou zmenou stavby pred jej dokončením: nakoľko jej prípadným realizovaním dôjde k zásadnému zhoršeniu životných podmienok obyvateľov nachádzajúcich sa na susedných pozemkoch. V objekte SO 04 je pre pôvodne plánovaných 24 bytov pripravených celkom 24 parkovacích príležitostí. Zvýšením stavby o jedno nadzemné podlažie dôjde k zvýšeniu počtu bytov o 6 avšak bez zabezpečenia dostatočného parkovania pre tieto byty. Tým dôjde k ďalším nedostatkom v statickej doprave v okolí, ktorá je aj bez tohto neprijateľného zásahu už dnes neúnosná.

Keďže predmetom pôvodného stavebného povolenia však nebol jeden ale šesť stavebných objektov je treba vychádzať z toho, že ekonomickým záujmom stavebníka určite nie je zvýšenie podlažnosti len u jedného objektu (SO 04), ale u všetkých objektov čím sa počet bytov zvýši nie o šesť ale až o 40 bytov a z tohto pohľadu je zvýšenie podlažnosti úplne neprijateľné!

K uvedenému stavebný úrad uvádza: pre celé územie, v ktorom sa nachádza aj riešený bytový dom C4 bola spracovaná odborne spôsobilými osobami projektová dokumentácia, ktorá bola prerokovaná aj všetkými dotknutými orgánmi, bol tiež stanovený stupeň mobilizácie a riešená aj rezerva jednak na kapacitu inžinierskych sietí aj parkovacích miest.

Dňa 11.06.2007 bolo Mestom Pezinok vydané rozhodnutie č. 5/8-SP/2453-4129/07, ktorým bola povolená stavba hromadnej garáže v danom území s možnosťou parkovania pre 120 áut, tieto

parkovacie miesta neboli započítavané do počtu potrebných parkovacích miest pre riešené územie.

K predpokladu účastníkov konania, že nakoľko bolo stavebným povolením povolených 6 bytových domov, záujmom stavebníka bude zvýšiť všetky bytové domy o jedno nadzemné podlažie stavebný úrad uvádza, že toho času sú už realizované bytové domy C1 až C3, všetky bez zmeny podlažnosti oproti pôvodnej projektovej dokumentácii.

Ďalej účastníci konania namietajú: Rovnako namietame voči zmene stavby pred jej dokončením z dôvodu, že jej prípadným vykonaním a zvýšením pôvodne navrhovanej stavby objektu SO 04 o ďalšie nadzemné podlažie dôjde k porušeniu záväzných technických noriem v oblasti svetlotekniky, pričom pripomíname, že nikde v okolí predmetných pozemkov sa nenachádzajú viac ako štvorpodlažné budovy. Sme toho názoru, že tu nie je žiaden dôvod prečo by malo dôjsť k zmene podlažnosti a vzhľadu jestvujúcej lokality maximálne štvorpodlažných budov.

K uvedenému stavebný úrad uvádza: jeden z podkladov na posúdenie navrhovanej zmeny stavby pred jej dokončením je svetloteknický posudok preslnenia a osvetlenia susedných stavieb vypracovaný odbornou spôsobilou osobou, Ing. Dušanom Koptákom, v závere ktorého sa konštatuje, že zmena podlažnosti bytového domu C5 vyhovuje posúdeniu denného osvetlenia v zmysle STN 73 0580 a vyhovuje posúdeniu preslnenia v zmysle STN 73 4301. V okolí riešenej stavby sa nachádzajú bytové domy s obdobnou podlažnosťou, t.j. so štyrmi nadzemnými podlažiami a suterénom.

Ďalej účastníci konania, p. Ing. Peter Nosál a p. Barbora Nosáľová vyjadrujú názor, že: k začatiu stavby (SO 01-SO 06) ešte vôbec nedošlo, takže vôbec nie je namieste postupovať podľa ustanovenia § 68 stavebného zákona, podľa ktorého môže stavebný úrad v odôvodnených prípadoch povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením. Ak sa stavba ešte vôbec nezačala stavať je na mieste konať podľa všeobecných ustanovení o stavebnom povolení – ust. § 60- 67 stavebného poriadku a znova prehodnotiť všetky náležitosti žiadostí stavebníka.

Pre stavbu Bytové domy C1 až C6 bolo Mestom Pezinok vydané stavebné povolenie č. 5/8-SP/2450-4119/07 dňa 04.05.2007. Stavba pozostávajúca zo šiestich stavebných objektov bola začatá zahájením prác na jednom zo stavebných objektov. V čase podania žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na stavebný objekt SO 04 Bytový dom C4, sa už uskutočňovali bytové domy C1 až C3, t.j. stavba povolená stavebným povolením č. 5/8-SP/2450-4119/07 bola začatá, z toho dôvodu sa postupovalo v zmysle ust. § 68 stavebného zákona.

V konaní tiež boli uplatnené námietky účastníkov konania - časti obyvateľov susedného bytového domu na Hroznovej ul. č. 15, ktorí nesúhlasia s navrhovanou zmenou stavby pred jej dokončením z dôvodov:

1. Zvýšením stavby o jedno nadzemné podlažie bytového domu C4 dôjde k celkovému narušeniu vzhľadu bytoviek, ktoré sú všetky v rovnakej výške.
2. Zvýšenie stavby spôsobí, že sa zníži využitie slnečného žiarenia a denného svetla nielen v bytoch v susednej stavbe ale aj v okolí, kde by sa podľa plánu mali nachádzať ihriská, čím dôjde k ohrozeniu zdravia a života ľudí vlastníkov bytov nielen v tejto stavbe ale aj k celkovému zhoršeniu psychosociálneho vývinu obyvateľov a detí v tejto lokalite. Keďže vekový priemer obyvateľov sa pohybuje od 30 – 35 rokov. Dostupné vedecké dokazujú pozitívny vplyv svetla na vývin nielen dieťaťa aj dospelého človeka a predchádza vznikom depresí a ďalších psychosociálnych porúch. Ďalej uvádzajú citáciu z internetovej stránky www.velux.sk
3. Nedostatočný prísun svetelnej energie má za následok zvýšenie výskytu plesní a baktérií, ktoré sú typické pre materiály, ktoré sa v súčasnosti využívajú na stavby rýchlych stavieb. Ďalej uvádzajú citáciu z internetovej stránky www.ruvzto.sk.
4. Časť bytov v bytovom dome Hroznová č. 15 sú dispozične riešené tak, že všetky okná majú umiestnené na stranu, kde sa plánuje zvýšenie stavby a všetky okná týchto bytov budú objektom zatienenia poukazujem na túto skutočnosť, ktorá sa stáva dôvodom na zníženie reálnej hodnoty bytov a tým stavebník neoprávnene poškodzuje naše vlastnícke práva.

K uvedeným námietkam stavebný úrad uvádza: jeden z podkladov na posúdenie navrhovanej zmeny stavby pred jej dokončením je svetloteknický posudok preslnenia a osvetlenia susedných stavieb vypracovaný odborne spôsobilou osobou, Ing. Dušanom Koptákom v závere ktorého sa konštatuje, že zmena podlažnosti bytového domu C5 vyhovuje posúdeniu denného osvetlenia v zmysle STN 73 0580 a vyhovuje posúdeniu preslnenia v zmysle STN 73 4301.

5. Zvýšením o jedno podlažie dôjde k zvýšeniu počtu obyvateľov v danej lokalite a tým dôjde k zhoršeniu životných podmienok – nedostačujúci počet parkovacích miest, čo sa prejavuje už v tomto období. Nedoriešená infraštruktúra v danej lokalite, čo má za následok už v súčasnosti nielen ranné ale aj doobedné a poobedné a večerné zápchy. Nedoriešené križovatky v danej lokalite, neriešenie odpadových košov a neriešenie verejnej kanalizácie a vodovodných prípojkov, čo spôsobuje havarijné stavy v danej lokalite (konkrétne prípady sú zaznamenané na vodohospodárskej spoločnosti). Nehovoriac o úplnej absencii športovísk a ihrísk pre budúcu generáciu, ktorá sa v danej lokalite formuje vzhľadom k priemernému veku obyvateľov.

K námietkam týkajúcich sa nedostatočného počtu parkovacích miest stavebný úrad uvádza obdobne ako pri námietkach predchádzajúcich účastníkov konania: pre celé územie, v ktorom sa nachádza aj riešený bytový dom C4 bola spracovaná odborne spôsobilými osobami projektová dokumentácia, ktorá bola prerokovaná aj všetkými dotknutými orgánmi (aj príslušným dopravným inšpektorátom), bol tiež stanovený stupeň mobilizácie a riešená aj rezerva jednak na kapacitu inžinierskych sietí aj parkovacích miest.

Dňa 11.06.2007 bolo Mestom Pezinok vydané rozhodnutie č. 5/8-SP/2453-4129/07, ktorým bola povolená stavba hromadnej garáže v danom území s možnosťou parkovania pre 120 áut, tieto parkovacie miesta neboli započítavané do počtu potrebných parkovacích miest pre riešené územie.

„Nedoriešenou infraštruktúrou v danej lokalite, čo má za následok už v súčasnosti nielen ranné ale aj doobedné a poobedné a večerné zápchy“, účastníci konania majú na mysli pravdepodobne kolóny áut na cestách smerom do a z Bratislavy, čo je problém celého Bratislavského kraja, resp. všetkých prístupových komunikácií do Bratislavy, jeho riešenie nie je v kompetencii tunajšieho stavebného úradu.

K projektovej dokumentácii pre celé riešené územie Pezinok – Muškát, III. etapa, ktorá rieši inžinierske siete v území ako aj ostané vybavenie územia sa vyjadrovali dotknutí účastníci konania aj správcovia inžinierskych sietí. V území sú riešené aj ihriská (ako aj účastníci konania uvádzajú v bode 2 svojich námietok), miesta pre kontajnery TKO a ostaná drobná architektúra.

Ďalej účastníci konania uvádzajú: Z nasledovných dôvodov nesúhlasíme so zvýšením stavby o jedno podlažie. Z reálnej praxe vyplýva, že ak dôjde k povoleniu v zmene stavby o zvýšenie jedno podlažie spustí to reťaz následného povoľovania zvyšovania stavieb nielen o jedno podlažie pri ďalších etapách výstavby v danej lokalite a k neriešeniu ďalších krokov súvisiacich s kvalitou bývania a životného prostredia a zdravia ľudí.

K uvedenému stavebný úrad uvádza: každá žiadosť o povolenie stavby alebo zmeny stavby je prerokovaná s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania a návrh musí byť v súlade s podmienkami určenými územným plánom pre danú lokalitu, o.i. aj max. počet nadzemných podlaží.

V priebehu konania nenašlo Mesto Pezinok také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie zmeny stavby pred jej dokončením a žiadosti vyhovel nakoľko nie sú dotknuté vlastnícke ani užívateľské práva účastníkov konania nad mieru prípustnú a stanoviská dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí boli kladné.

Správny poplatok bol uhradený vo výške 700,- Sk.

Poučenie:

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.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 244 zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona. Toto oznámenie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta. Oznámenie je zverejnené aj na www.pezinok.sk

Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Vyvesené dňa: Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:.....

Príloha pre stavebníka: overená dokumentácia stavby v tomto konaní.
Vybavuje: Ing. Popluhárová (zast. Ing. Vojčináková)

Príloha pre stavebníka: overená dokumentácia stavby v tomto konaní.
Vybavuje: Ing. Popluhárová

Doručí sa:

1. navrhovateľ: STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o., Nám. mieru 20, 908 51 Holíč
2. Mesto Pezinok
3. projektant: PROMA, sro, Žilina, Ing. Ján Majerský, P.O.BOX 4, 010 04 Žilina
4. Vlastníci bytov v bytovom dome v Pezinku na ul.: Hroznová 15 a 19
Muškátová 23, 25 a 27
- 5.
6. SR – Bytová agentúra Ministerstva obrany SR, M.R.Štefánika 16, Trenčín
7. SR – Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
8. Krajské riaditeľstvo PZ, Špitálska 14, Bratislava

Na vedomie:

1. primátor mesta Pezinok
2. Mesto Pezinok (OSM, OV, OŽP)
3. ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS, Odp.H, Ochr. Ovz.
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 9, P. O. Box 26
5. Ob. pozemkový úrad v Senci, Hurbanova 21, 903 01 Senec
6. ObÚ v Pezinku – odbor krízového riadenia a COO
7. OR HaZZ v Pezinku
8. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
9. SPP - úz. plynoslužobňa, Mlynské Nivy 44 A, 821 05 Bratislava
10. ZEZ RZ, Čulenova 6, 816 47 Bratislava
11. Slovak Telekom, a.s. Nám. slobody 6, 817 62 Bratislava 15
12. UPC, Lamačská cesta 3, 841 04 Bratislava