

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 05.02.2007

Zn.: 5/81-ÚR/1995-28696/06-07

Verejná vyhláška ROZHODNUTIE

Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A/2006/1280-HOR zo dňa 23.08.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2006 zrušil územné rozhodnutie Mesta Pezinok zn.: 5/81-UR/1622-7084/2005 zo dňa 09.12.2005, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby: **Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete** na Muškátovej ul. v Pezinku ([parc. č. 2045/61, 2045/62, 2045/24, 2045/4, 2045/3, 2045/5, 2047/129, 2047/29, 2047/30](#), kat. úz. Pezinok) pre navrhovateľa: **eurovia s.r.o.**, Kúpeľná 6/27, 811 02 Bratislava na základe podaného návrhu zo dňa 10.06.2004. Krajský stavebný úrad v Bratislave vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Navrhovateľ **eurovia s.r.o.**, dňa 17.04.2006 oznámil stavebnému úradu zmenu obchodného mena spoločnosti na **eCran s.r.o.**

Dňa 27.10.2006 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie o zmene navrhovateľa na **STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava** spolu s novými nájomnými zmluvami.

Mesto Pezinok, 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), po preskúmaní a preskúmaní predložený návrhu na umiestnenie stavby podľa § 37 a § 38 stavebného zákona **vydáva**

podľa § 39a stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení stavby

s t a v b y : **Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete** na Muškátovej ul. v Pezinku

Stavebné objekty:

SO 01 Bytový dom 02

SO 02 Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská – 42 parkovacích miest

SO 03 Prípojka vodovodu

SO 04 Prípojka kanalizácie

SO 05 Prípojka plynovodu STL/NTL

SO 06 Prípojka nn

SO 07 Telefónna prípojka

SO 08 Televízny kábelový rozvod – prípojka

SO 09 Verejné osvetlenie

SO 10 Sadové úpravy

SO 11 Smetníky

SO 12 Pieskovisko pre deti

v katastr. území: **Pezinok**

na pozemku parc. č.: **2045/61, 2045/62, 2045/24, 2045/4, 2045/3, 2045/5, 2047/129, 2047/30, 2047/29, 2047/6**

Bytový dom sa bude realizovať na pozemku parc. č. **2045/61, 2045/62**, kat. úz. Pezinok ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto **podmienky**:

SO 01 – Bytový dom 02 sa umiestni na pozemkoch parc. č. 2045/61 a 2045/62 vo vzdialenosti min. 4,0 m od jestvujúceho bytového domu na pozemku parc. č. 2045/25, vo vzdialenosti 19,61 m od jestvujúceho bytového domu na pozemku parc. 2045/33 a vo vzdialenosti min. 20,8 m od jestvujúceho bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/8 a 2045/9 – v zmysle situácie osadenia. (Na vlastnom pozemku musia byť umiestnené i všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby, rímasy a pod.).

Stavebná čiara objektu SO 01 – Bytový dom sa určuje vo vzdialenosti 4,0 m od hranice s pozemkom parc. č. 2047/129.

Výškové osadenie: výška prízemnia 0,00 m sa určuje +1,5 m nad os jestvujúcej komunikácie.

Maximálna šírka priečelia objektu SO 01 Bytový dom bude 33,2 m, max. výška stavby bude ako výška bytového domu 01.

Bytový dom má pôdorysný tvar písmena „V“, je navrhnutý čiastočne podpivničený, štvorpodlažný, s obytným podkrovím, prestrešený kombináciou pultovej a sedlovej strechy. Bytový dom obsahuje 33 bytov.

V zmysle § 33 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z.z. bytový dom obsahuje výťah s nosnosťou 320 kg pre 4 osoby prístupný na všetkých podlažiach z priestoru schodiska.

Bytový dom bude v zmysle § 57 ods. 1 vyhl. 532/2002 Z.z. sprístupnený rampou pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

SO 02 – Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská – navrhuje sa 42 parkovacích miest – 15 miest sa navrhuje kolmo na Muškátovú ul. a 27 miest sa navrhuje pri navrhovanej komunikácii.

Napojenie na jestvujúce verejné inžinierske siete bude navrhovanými prípojkami SO 03 – prípojka vodovodu (pripojenie na pozemku parc. č. 2047/129), SO 04 prípojka kanalizácie (pripojenie na pozemku parc. č. 2047/6), SO 05 prípojka plynovodu STL/NTL (pripojenie na pozemku parc. č. 2047/129), SO 06 Prípojka nn (je vedená z TS – 13 cez pozemky parc. č. 2047/30, 2045/3, 2045/4, 2045/5), SO – telefónna prípojka(napojenie na pozemku parc. č. 2047/129).

Pred začatím výkopových prác je navrhovateľ povinný vytýčiť všetky siete ich správcami.

Projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné povolenie je potrebné spracovať v rozsahu určenom v stavebnom zákone a v zmysle platných predpisov a noriem.

Námietky účastníkov územného konania podané v zákonom stanovenej lehote:

Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, Vladimír Mizerák v zastúpení vlastníkov a nájomcov bytov na Muškátovej ul., Anna Čajkovičová podali námietky v zákonom stanovenej lehote. Stavebný úrad námietky voči osadeniu horeuvedenej stavby zamietá, ostatné námietky považuje ako neopodstatnené, resp. netýkajú sa priamo umiestnenia navrhovanej stavby.

Námietky účastníkov územného konania podané po zákonom stanovenej lehote:

Ondrej Reichbauer podal námietky po zákonom stanovenej lehote. Aj napriek tomu, že námietky boli podané po lehote, stavebný úrad sa nimi zaoberal a vyhodnotil ich ako neopodstatnené a neakceptuje ich.

Vyjadrenie dotknutých orgánov:

Primátor mesta Pezinok - Záväzné stanovisko Zn.: 5/41-ZS-718/2004 zo dňa 07.05.2004 – **súhlasíme** s navrhovanou novostavbou bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/24, 2045/61 kat. úz. Pezinok. Dostavbou bytového domu 02 sa naplní koncepcia riešenia dotknutého územia z roku 1998 /obytný blok Zelený dvor/. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

Mesto Pezinok – ochrana ovzdušia – Kotolňa je MZZO – pred stavebným povolením musia mať súhlas mesta s umiestnením MZZO.

Mesto Pezinok – doprava a cestné hospodárstvo – Rozhodnutie č. 5/5/GF1/04-1821 zo dňa 01.10.2004 – **súhlasí** na napojenie účelovej komunikácie obytnej zóny stavby Bytový dom 02 Muškátová, Pezinok na miestnu komunikáciu na Muškátovej ul.

Podmienky:

- Napojenie vjazdu bude zrealizované v súlade s predloženou situáciou, ktorá je súčasťou spisu.
- Napojenie vjazdu žiadame previesť zarezaním tuhých vrstiev vozovky tak, aby vzniklo hladké spojenie s niveletou vozovky a neprišlo k narušeniu jej vodných pomerov.
- Počas prevádzkania stavebných prác nesmie byť na Muškátovej ul. skladovaný žiaden materiál a nebudú tu parkovať mechanizmy slúžiace na výstavbu.
- Výstavbou napojenia nesmie byť ohrozená miestna komunikácia Muškátová ul. ani bezpečnosť premávky na nej a to hlavne zvádzaní a odtekaní vody na cestné teleso, technickým prevedením vjazdu alebo jeho umiestnením.
- Žiadateľ zabezpečí priaznivé rozhlľadové pomery v napojení na miestnu komunikáciu.

BVS a.s. – Stanovisko č. 8294/4022/2004/Kn zo dňa 23.06.2004 a stanovisko č. 10805/4022/2004/Kn zo dňa 20.07.2004 - Vodomerňú šachtu o svetlých rozmeroch 1200x900x1800 mm žiadame umiestniť v nespevnenom povrchu na pozemku investora cca 1,0 m za hranicou pozemku. V prípade, že vodomerná šachta bude umiestnená na cudzom pozemku, je potrebné k objednávke na zriadenie vodovodnej prípojky predložiť notársky overený súhlas vlastníka VŠ s umiestnením vodomeru a trasovaním prípojky po jeho pozemku. Súhlas na napojenie na jestvujúcu vodovodnú a kanalizačnú prípojku musí dať ich vlastník. V prípade, že ich prípojky sú nevyhovujúce, je potrebné vykonať ich rekonštrukciu v pôvodnej trase, v súlade s STN a v spolupráci s vedúcim Prevádzky kanalizácie v Modre. Za kapacitnú vhodnosť jestvujúcich prípojok zodpovedá spracovateľ PD. Vo veci napojenia stavieb na verejnú kanalizáciu a vypúšťanie splaškových odpadových vôd súhlasíme v množstve 0,19 l/s (priemerná denná spotreba).

SPP a.s. – Stanovisko č. OPPI-27/2004/Pk zo dňa 28.05.2004 - Z koncepčného hľadiska **súhlasíme** s plynifikáciou bytového domu pre 33 b.j. na Muškátovej ul. s pripojením na jestvujúci NTL rozvod plynu. Výstavba je v súlade s ÚPN mesta Pezinok. Pred spracovaním ďalšieho stupňa PD je potrebné konzultovať technické riešenie na SPP a.s.

ZSE a.s. – Stanovisko č. P-3-V/211-Mo/733 zo dňa 23.03.2004 - S uvedenými požiadavkami na odber el. energie zo siete energetiky **súhlasíme** a potvrdzujeme Vám prísľub na dodávku el. energie pre účely výstavby a prevádzky v požadovaných množstvách a termínoch za predpokladu splnenia nasledovných podmienok.

§ Požadovaný el. príkon si zabezpečíte vybudovaním NN káblového prívodu z existujúcej transformačnej stanice TS 52-13 sídl. Muškát, so zaústením na existujúci NN káblový rozvod.

Z hľadiska rozvoja siete energetiky s predpokladanou dokumentáciou predmetnej stavby Bytový dom 02 – Muškátová ul. v Pezinku, ako dokumentáciou pre územné konanie v zásade súhlasíme za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:

§ Meranie spotreby el. energie bude umiestnené na verejne prístupnom mieste a bude k nemu zabezpečený prístup pre pracovníkov energetiky.

§ V prípade, že novonavrhané vedenie NN resp. časť technologického zariadenia, ktoré bude tvoriť súčasť verejného rozvodu el. energie bude osadené na pozemku iného vlastníka, je potrebné riešiť pred realizáciou predmetnej stavby majetkoprávne vysporiadanie pozemkov pre osadenie týchto zariadení v zmysle platnej legislatívy, pričom nebude účtovaný prenájom po dobu ich životnosti.

§ Majetkoprávne vysporiadanie novonavrhaného energetického zariadenia bude riešené podľa Zmluvy o budúcej zmluve... uzatvorenej medzi investorom stavby a ZSE a.s. Bratislava.

§ Požadujeme rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma.

§ Ďalší stupeň PD požadujeme zaslať na úsek strategického plánovania ZSE a.s Bratislava na odsúhlasenie.

Obvodný úrad v Pezinku – odbor krízového riadenia – Vyjadrenie č. KR-175-2/2004 zo dňa 12.08.2004 - K predmetnej dokumentácii **nemáme pripomienky** ani doplňujúce návrhy. S vydaním územného rozhodnutia súhlasíme.

OR HaZZ v Pezinku – Stanovisko č. ORHZ-605/OPP-2004 zo dňa 06.05.2004 - K umiestneniu predmetnej stavby z hľadiska požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti **nemáme pripomienky**.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – rozhodnutie č. RÚVZ/23-7226/2004 zo dňa 11.06.2004 – **Súhlasí sa** s návrhom na územné konanie stavby Bytový dom 02. Účastníkovi konania sa ukladá splnenie nasledovných povinností:

§ Pri výstavbe bytového domu rešpektovať podmienky svetlotechnického posudku.

§ Pri kolaudácii stavby preukázať protokolom laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo stavby jej súlad s vyhl.

Obvodný pozemkový úrad v Senci – stanovisko č. 210/2004-D-901 zo dňa 07.06.2004 – podľa § 9 zák. č. 307/1992 konanie o vyňatí poľnohospodárskej pôdy sa z PPF nezačne, v takýchto prípadoch stavebné povolenie nahrádza rozhodnutie o odňatí PPF.

ObÚ ŽP v Pezinku – referát ochrany prírody a krajiny – vyjadrenie č. ŽP-888-04 zo dňa 14.05.2004 – Konštatujeme, že zamýšľaná stavba sa nachádza na území obce, kde lokalizovaním stavby nedochádza k ohrozeniu záujmov ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona. V rámci spracovania PD pre stavebné povolenie bude vypracovaný aj samostatný objekt sadových úprav. **Nemáme** k vydaniu územného rozhodnutia **pripomienky**.

ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej správy ochrany ovzdušia – stanovisko č. ŽP-889/2004-PI zo dňa 26.04.2004 – K predmetnej stavbe sa nevyjadruje. Jedná sa o malý zdroj znečisťovania ovzdušia, rozhodnutie vydá Mestský úrad Pezinok.

ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej správy odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. ŽP/ODP./2004/890/Sch zo dňa 22.04.2004 – **Nemáme námietky** voči realizácii predmetnej stavby. Počas výstavby je stavebník povinný dodržiavať ustanovenia § 19 – povinnosti držiteľa odpadu zákona 223/2001 Z.z. o odpadoch.

ObÚ ŽP v Pezinku – referát štátnej vodnej správy – vyjadrenie č. Vod.891/V-50/2004-Ma zo dňa 06.05.2004 – Navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany **vodných pomerov možná** za podmienok:

§ V ďalšom stupni PD je potrebné riešiť odvedenie dažďových vôd zo spevnených plôch a zo striech.

§ Odvedenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie nie je možné z dôvodov hydraulického preťaženia ČOV.

§ V okolí navrhnutého bytového domu je potrebné spevniť čo najmenej plôch.

§ V prípade návrhu odvedenia dažďových vôd do vsaku požadujeme predložiť geologický prieskum, nakoľko podľa našich vedomostí sa v danej lokalite nachádza ílovité podložie.

§ Zo spevnených plôch /parkoviská/ žiadame odvieť dažďové vody cez lapač olejov.

§ Ďalší stupeň PD žiadame opätovne predložiť na vyjadrenie z hľadiska likvidácie dažďových vôd.

OR PZ – ODI – Najmenší počet parkovísk – 42 park. miest (pre 86 obyvateľov). Premiestniť umiestnenie smetníkov. Zabezpečiť rozhľady. PD pre stavebné povolenie predložiť pri stav. konaní alebo zaslať na vyjadrenie. *Projektová dokumentácia bola prepracovaná v zmysle stanoviska.*

Slovak Telecom a.s. – Vyjadrenie č. TT-2266/04 zo dňa 07.04.2004 – Novú stavbu možno pripojiť na ponechanú rezervu o kapacite max. 50 párov. Navrhované riešenie s polohopisom žiadame predložiť na odsúhlasenie a doplnenie údajov potrebných pre realizačnú PD. Pri realizácii Vami plánovanej stavebnej akcie **dôjde** k styku s TKZ miestnej a diaľkovej siete.

UPC Slovensko s.r.o. – vyjadrenie zo dňa 24.05.2005 - S vydaním územného rozhodnutia pre danú stavbu **súhlasíme** za nasledovných podmienok:

§ U predmetnej stavby dôjde k styku s elektronickou komunikačnou sieťou systémom (EIKS) UPC Slovensko s.r.o., podľa zaslanej situácie, pri realizácii bodu napojenia UPC.

§ Ďalší stupeň PD predložiť na vyjadrenie v rámci stavebného konania.

Projektovú dokumentáciu stavby je potrebné spracovať v rozsahu zákona č. 50/1976 Zb. v znení noviel, vyhlášky č. 453/2000 Z. z. a príslušných STN, pripomienok dotknutých orgánov, miestnej samosprávy, správcov inžinierskych sietí.

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie je potrebné spracovať v zmysle platného ÚPN Mesta Pezinok – max. 4 NP + obytné podkrovie.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 odst.1 stavebného zákona dva 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 eurovia s.r.o. podal dňa 10.06.2004 návrh na umiestnenie stavby. K návrhu bolo priložené zadanie stavby s vyjadreniami zainteresovaných štátnych orgánov a organizácií.

Mesto Pezinok vydalo územné rozhodnutie pod zn. 5/46-ÚR/424-5187/2004 dňa 05.10.2004. Uvedené rozhodnutie bolo zrušené Krajským stavebným úradom v Bratislave rozhodnutím č. A/2004/01351 zo dňa 21.02.2005 a vrátené na nové prejednanie. Rozhodnutie KSÚ nadobudlo právoplatnosť 20.04.2005.

Mesto Pezinok vydalo územné rozhodnutie pod zn.: 5/81-UR/1622-7084/2005 zo dňa 09.12.2005. Uvedené rozhodnutie bolo zrušené Krajským stavebným úradom v Bratislave rozhodnutím č. A/2006/1280-HOR zo dňa 23.08.2006 a vrátené na nové prejednanie. Rozhodnutie KSÚ nadobudlo právoplatnosť 06.11.2006.

Projektová dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia bola v zmysle rozhodnutia Krajského stavebného úradu prepracovaná - dispozičné riešenie bytov.

Predložený návrh bytového domu je čiastočne podpivničený, päťpodlažný objekt (piate podlažie je ustúpené do vnútornej strany), prestrešený čiastočne pultovou strechou a čiastočne plochou. V zmysle ÚPN Mesta Pezinok projekt pre stavebné povolenie bude objekt upravený na čiastočne podpivničený, štvorpodlažný, s obytným podkrovím, prestrešený kombináciou pultovej a sedlovej strechy.

Navrhovateľ eurovia s.r.o., dňa 17.04.2006 oznámil stavebnému úradu zmenu obchodného mena spoločnosti na eCran s.r.o.

Dňa 27.10.2006 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie o zmene stavebníka resp. navrhovateľa na STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava spolu s novými nájomnými zmluvami.

Mesto Pezinok oznámilo dňa 22.12.2006 začatie nového prejednanie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou. Stavebný úrad zároveň vyvesil oznámenie aj na vchody bytových domov Muškátová a Silvánová ul.– účastníci konania pod por. č. 11-21 a ostatným účastníkom konania bolo oznámenie zasielané doporučené.

Pretože stavebný úrad vykonal miestnu obhliadku a ústne pojednávanie už pri prvom prejednávaní, sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad na posúdenie navrhovanej stavby, v novom prejednaní veci upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania, účastníkom konania dal možnosť uplatniť svoje námietky v lehote 7 pracovných dní od doručenia a upozornil ich, že na námietky podané po lehote sa neprihliada.

Stavebný úrad priznal postavenie účastníka konania všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytových domov na Silvánovej 2-10 a Muškátovej 19-25 z dôvodu, že uvedenou výstavbou môžu byť dotknuté ich vlastnícke alebo užívateľské práva – možné tienenie ich bytov, vplyv parkovacích plôch...

V zákonom stanovenej lehote boli podané námietky:

Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany -

1. Plánovaný bytový dom je situovaný do areálu bytových blokov, a preto z toho dôvodu môže dôjsť k zatienu bytov. Preto požadujeme, aby bol spracovaný nový svetlotechnický posudok a dalo sa tak posúdiť, či sú splnené podmienky STN 73 4301 – Budovy na bývanie. *Navrhovateľ ku žiadosti predložil svetlotechnický posudok, podľa ktorého navrhované výškové riešenie hmoty ako i osadenie objektu z hľadiska denného osvetlenia v zmysle grafickej časti vo vzťahu ku všetkým dotknutým objektom vyhovuje a doba insolácie v dotknutých bytoch susedných bytových domoch sa zásadne nemení – zhoršenie je v rámci povolených kritérií STN 73 4301 Obytné budovy. Stavebný úrad nemá dôvod spochybňovať svetlotechnický posudok, ktorý je vypracovaný oprávnenou osobou. Na základe uvedeného, stavebný úrad námietku neakceptuje.*
2. Situovanie stavby bytového domu môže zhoršiť životné prostredie a celkové životné podmienky bývajúcich, preto požadujeme, aby stavebný úrad prehodnotil všetky podmienky dopadu umiestnenia stavby na okolie. *Navrhovateľ predložil vyjadrenia všetkých zložiek Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku a ostatných dotknutých orgánov; všetky vyjadrenia, stanoviská a rozhodnutia sú kladné. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*
3. Požadujeme, aby boli dodržané normy odstupových vzdialeností medzi domami. *Stavebný úrad námietku neakceptuje. Osadenie bytového domu je v zmysle vyhl. 532/2002 Z.z.*
4. Požadujeme, aby stavbou bytového domu nebol narušený a obmedzený systém prístupových komunikácií, ale stanoviť stavebníkovi také podmienky, aby sa v danej lokalite zlepšila dopravnobezpečnostná situácia. *V zmysle stanovísk dotknutých orgánov, výstavbou nebude narušený ani obmedzený systém prístupových komunikácií. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*
5. Vzhľadom na to, že nebola k oznámeniu priložená žiadna PD, požadujeme, aby bol termín podávania námietok predĺžený na 10 dní. *Stavebný úrad námietku neakceptoval z dôvodu, že účastníkovi konania bola na požiadanie vyhotovená kópia situácie osadenia, a bola daná dostatočná lehota na nahliadnutie do spisového materiálu.*

Anna Čajkovičová

Podávam týmto, ako účastník konania v zákonom stanovenej lehote námietky v územnom konaní:

1. Zrušujúce rozhodnutie KSÚ BA č. A/2006/1280-HOR zo dňa 23.8.2006 nebolo riadne oznámené v súlade s § 3 ods. 5 z. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení na internetovej stránke mesta Pezinok a teda nemohlo nadobudnúť právoplatnosť a stavebný úrad preto nie je oprávnený vo veci zatiaľ konať. Stavebný úrad v priebehu celého prvostupňového konania na internetovej stránke účastníkom konania riadne oznamoval začatie konania, rozhodnutie, oznámenie o podaných odvolaniach, ale zrušujúce rozhodnutie KSÚ BA takto neoznámil. *Krajský stavebný úrad v Bratislave oznámil Mestu Pezinok, že jeho rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2006. Stavebný úrad nemá v kompetencii spochybňovať dátum právoplatnosti. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*
2. V oznámení o začatí územného konania sa ako navrhovateľ uvádza STAVOINVESTAGROUP s.r.o., Račianska 66, 83102 Bratislava, pričom v pôvodnom konaní bol navrhovateľom iný subjekt a to Eurovia s.r.o., Kúpeľná 6/27,811 02 Bratislava. Je teda zavádzajúce udávať, že STAVOINVESTA GROUP s.r.o. podala návrh 10. 6. 2004, nakoľko v tomto čase nebola navrhovateľom. Stavebný úrad neoznámil na základe čoho došlo k zmene v osobe navrhovateľa. *Stavebný úrad v rozhodnutí o umiestnení stavby umiestňuje stavbu na určené pozemky. Keďže ku zmene navrhovateľa došlo v čase odvolacieho konania, stavebný úrad zmenu navrhovateľa účastníkom neoznamoval a nepovažoval to ani dôležité s tým oboznamovať účastníkov konania v oznámení o začatí konania, keďže na umiestnenie stavby zmena navrhovateľa nemá žiadny vplyv. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*
3. V oznámení o začatí územného konania sa zmätočne uvádza, že návrh bol rozhodnutím KSÚ BA č. A/2006/1280-HOR zo dňa 23.8.2006 vrátený na nové prejednanie. Vo vyššie uvedenom rozhodnutí KSÚ BA sa uvádza, že sa zrušuje rozhodnutie mesta Pezinok a toto sa vracia na nové prejednanie a rozhodnutie. O vracaní návrhu nie je v tomto rozhodnutí ani zmienka. *V oznámení došlo ku chybe v opisovaní, ale nemá podstatný vplyv na rozhodnutie. Stavebný úrad považuje námietku za nepodstatnú.*
4. Zastávam právny názor, že v danom prípade, tak rozsiahlej stavby, ktorá vo svojich väzbách na okolie zasahuje do práv a právom chránených záujmov 182 osôb, ktorým stavebný úrad priznal

postavenie účastníkov konania v predošlom konaní mal stavebný úrad vo veci nariadiť ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním a na mieste za účasti dotknutých osôb preveriť zásahy navrhovanej stavby do ich práv, s cieľom zabezpečiť ich náležitú ochranu a nie vychádzať v ústrety navrhovateľovi, ktorému stavebný úrad v rozpore so stavebným zákonom urýchľuje konanie. Som presvedčená, že daný postup stavebného úradu nie je v danom prípade dôvodný a stavebný úrad ním porušil § 3 ods. 1, 2 a 3 správneho poriadku. *Ústne pojednávanie a miestne zisťovanie riadne prebehli v rámci predchádzajúceho pojednania veci. Okrem dispozičného preriešenia bytov stavba nedoznala žiadne zmeny pôdorysného ani výškového usporiadania budovy ako ani polohy umiestnenia vzhľadom na okolité obytné domy a hranice pozemkov, z toho dôvodu mohol stavebný úrad v zmysle § 36 ods.2 upustiť od ústneho pojednania spojeného s miestnym zisťovaním. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

Stavebný úrad nedodrжал ani podmienky uvedené v § 36 stavebného zákona, ktoré mu umožňovali upustiť od ústneho pojednania. Zároveň stavebný úrad účastníkov zmätočne zavádzal, keď v oznámení neuviedol presné ustanovenie § 36 ods. 2 stavebného zákona, podľa ktorého upúšťa od ústneho pojednania. Ale uvádza len § 36 stavebného zákona, pričom tento vôbec neobsahuje ustanovenie, ktoré by stavebnému úradu umožňovalo upustiť od miestneho zisťovania a ústneho pojednania, pretože sú mu dobre známe pomery v dotknutom území a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Žiadam aby stavebný úrad presne uviedol, podľa akého ustanovenia stavebného zákona postupoval, keď od ústneho pojednania upustil. Konanie stavebného úradu považujem za zásah do mojich ústavných práv a stavebný úrad mi odňal možnosť, aby som si ako účastníčka konania mohla svoje práva uplatniť v riadnom konaní, v ktorom som podľa stavebného zákona mala nárok na ústne pojednávanie vo veci. *Keďže uvedené územné konanie sa oznamovalo v zmysle všetkých odstavcov § 36, stavebný úrad ich jednotlivo nevypisoval. Z toho dôvodu stavebný úrad nepovažuje oznámenie za zmätočné. Účastníci konania mali právo v zmysle platného stavebného zákona nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade a uplatniť svoje námietky v lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, o čom boli poučení v oznámení o začatí konania. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

5. V oznámení o začatí územného konania sa zmätočne uvádza, že toto rozhodnutie sa doručuje subjektom v počte 37, pričom v rozdeľovníku sú uvádzané pod číslami 11 až 21 ako účastníci vlastníci bytového domu na Muškátovej a Silvánovej ulici v Pezinku, títo vlastníci tu však nie sú špecifikovaní uvedením mena a adresy, na ktorú sa im doručujú písomnosti. Zaujímalo by ma, ako stavebný úrad doručil týmto neurčitým vlastníkom doporučené do vlastných rúk oznámenie o začatí územného konania. Bude to iste zaujímať aj KSÚ BA pri preskúmaní rozhodnutia stavebného úradu vzhľadom na skutočnosť, že v zrušujúcom rozhodnutí KSÚ BA č. A/2004/01351-HOR z 25.2.2005, sa ako jeden z dôvodov na zrušenie prvostupňového rozhodnutia uvádza, že v konaní nebolo možné upustiť od spôsobu doručovania doporučené do vlastných rúk, pričom forma doručovania aj verejnou vyhláškou idúca nad rámec zákonnej úpravy nie je v rozpore s platnou legislatívou. Doručovanie takouto formou považujem za konanie v rozpore s právnym názorom odvolacieho orgánu, ktorý je pre prvostupňový správny orgán záväzný. *V prípade doručovania oznámenia verejnou vyhláškou stavebný úrad postupuje v zmysle § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) – písomnosť sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a zverejní prípadne iným spôsobom v mieste obvyklým – na internete. Vlastníkom bytov v bytových domov na Muškátovej a Silvánovej ul. bolo oznámenie vyvesené na vchodoch a ostatným bolo doručované do vlastných rúk, čo stavebný úrad vykonal nad rámec zákona. Keďže v roku 2005 došlo k novele zákona, v zmysle §36 ods. 4 je možné verejnou vyhláškou oznámiť začatie územného konania aj stavby s veľkým počtom účastníkov konania – v tomto prípade je nepochybné, že sa jedná o veľký počet účastníkov konania. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

6. V oznámení o začatí územného konania, ktoré mi bolo doručené sa neuvádza osoba, ktorá vec vybavuje, pričom ale v oznámení o začatí územného konania, ktoré je uverejnené na internete sa uvádza, vybavuje: Ing. arch. Popluhárová. Nesúhlasím aby konanie viedla uvedená pracovníčka, nakoľko táto sa ešte na bývalom Okresnom úrade v Pezinku odbore životného prostredia

podieľala na dodatočnej legalizácii stavby bytového domu Zelený dvor, pričom uvedená stavba ani v súčasnosti nemá stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie. Na všetky podnety, ktoré boli adresované na stavebný úrad s cieľom sankcionovať porušovanie stavebného zákona zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tejto stavbe nereagovala a do dnešného dňa nebol nikto za užívanie stavby bytového domu Zelený dvor bez kolaudačného rozhodnutia a stavebného povolenia sankcionovaný. Znovu oznamujem stavebnému úradu, že stavba bytového domu Zelený dvor je nelegálna a preto žiadam aby si stavebný úrad plnil svoje povinnosti zo zákona a sankcionoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov za užívanie stavby bez kolaudačného rozhodnutia. *Z dôvodu, že pri oznamovaní na internetovej stránke sa oznámenia prepisujú správcom stránky, došlo k chybe v opisovaní – resp. zabudnutí vymazania Ing. Popluhárovej ako osoby, ktorá danú vec nevybavuje. Toto rozhodnutie nerieši stavbu bytového domu Zelený dvor (t.j. bytový dom 01 resp. Muškátová 19-25), preto sa stavebný úrad námietkami nezaoberal.*

7. Ako vlastníčka parcely č. 2045/25 v k. ú. Pezinok, ktorá je v katastri nehnuteľností vedená ako orná pôda, nesúhlasím s umiestnením predmetnej stavby, pretože sú porušované moje práva ako vlastníka tohoto pozemku, na ktorého časti je postavená neoprávnená a čierna stavba bytového domu Zelený dvor. Orná pôda, ktorá nebola touto stavbou zastavaná, ostala uzatvorená vo vnútri nádvorja tejto stavby a navrhovanou stavbou sa mi obmedzí na ňu prístup a bude mi znemožnené predmetný pozemok, ktorý je v katastri evidovaný ako orná pôda obrábať s využitím poľnohospodárskych mechanizmov. V súvislosti s týmito zásahmi navrhovanou stavbou do mojich vlastníckych práv vznášam v predmetnej veci občianskoprávnu námietku podľa § 137 stavebného zákona. *Stavebný úrad námietku neakceptuje z dôvodu, že medzi jednotlivými stavbami ostáva otvorený priestor 19, 61 m, čo je dostatočný priestor na vstup na jeho pozemok. Stavebný úrad námietku neakceptuje. (Pozn. uvedený pozemok sa od realizácie stavby bytového domu Zelený dvor neužíva ako poľnohospodárska pôda a nie je ani obrábaný – t.j. min. 7 rokov.)*

8. Stavebný úrad protiprávne v konaní posudzuje pomery voči nelegálnej a neoprávnenej stavbe bytového domu Zelený dvor, ktorý je v susedstve navrhovanej stavby a ktorý je v súčasnosti bez stavebného a kolaudačného rozhodnutia. Stavba bytového domu Zelený dvor bola postavená a skolaudovaná v rozpore so zákonom a posudzovanie navrhovanej stavby k neoprávnenej a nelegálnej stavbe považujem za neprípustné. *Stavebný úrad priznal postavenie účastníkov konania všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov Muškátovej 19-25 z dôvodu, že uvedenou výstavbou môžu byť dotknuté ich vlastnícke alebo užívateľské práva – možné tienenie ich bytov, vplyv parkovacích plôch... Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

Zo strany navrhovateľa ide o snahu presunúť riešenie svetlotechnických a hygienických problémov na vlastníkov tejto stavby v konaní o jej dodatočnom povolení, ku ktorému dôjde po súdnom doriešení práva vlastníkov tejto stavby k stavbou zastavanému pozemku. V predmetnej veci taktiež vznášam občianskoprávnu námietku podľa § 137 stavebného zákona a žiadam, aby stavebný úrad konanie prerušil do rozhodnutia súdu vo veci čiernej stavby bytového domu Zelený dvor a s ňou súvisiacich nelegálnych stavieb. *Navrhovateľ ku žiadosti predložil svetlotechnický posudok, podľa ktorého navrhované výškové riešenie hmoty ako i osadenie objektu z hľadiska denného osvetlenia v zmysle grafickej časti vo vzťahu ku všetkým dotknutým objektom vyhovuje a doba insolácie v dotknutých bytoch susedných bytových domoch sa zásadne nemení – zhoršenie je v rámci povolených kritérií STN 73 4301 Obytné budovy. Na základe uvedeného, stavebný úrad námietku neakceptuje.*

9. Z oznámenia o začatí územného konania nie je jasné na základe akých ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku má toto oznámenie povahu verejnej vyhlášky. Nie je mi známe prečo stavebný úrad doručuje aj verejnou vyhláškou, keď v rozdeľovníku uvádza: aj subjekty medzi ktoré patrí aj ja, ktorým oznámenie doručuje doporučené do vlastných rúk. *Obdobnou námietkou sa stavebný úrad zaoberal v bode 5. Námietku neakceptuje.*

10. Nesúhlasím, aby bola navrhovaná stavba bytového domu napájaná na akékoľvek nelegálne vybudované inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú na parcele č. 2045/25 v k. ú. Pezinok. Uvedené nelegálne inžinierske siete boli budované spolu so stavbou bytového domu Zelený dvor a v súčasnosti sú bez stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Na parcele č. 2045/25 v k. ú. Pezinok sa v zmysle predloženej PD nachádza nelegálne vybudovaný hydrant. Všetky stavby

postavené na mojom pozemku, ktoré súvisia s nelegálnou stavbou bytového domu Zelený dvor, sú predmetom súdneho konania, ktoré je vedené na Okresnom súde Bratislava III, pričom vec nie je dodnes súdom ukončená. V znášam preto v tejto veci občianskoprávnu námietku v súlade s § 137 stavebného zákona a žiadam, aby sa ňou prvostupňový správny orgán zaoberal a v prípade, že zistí jej oprávnenosť, konanie prerušil do rozhodnutia súdu vo veci. *Stavba sa napája na legálne inž. siete. (Napojenie bolo zmenené ešte v predchádzajúcom prejednávaní veci.) Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

Pokiaľ nebudú moje námietky zohľadnené som rozhodnutá využiť všetky právne prostriedky, ktoré mi dáva právny poriadok SR, aby som zabránila predmetnej výstavbe. Na základe vyššie uvedeného žiadam, aby stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia zamietol.

Vladimír Mizerák v zastúpení vlastníkov bytových a nebytových priestorov na Muškátovej ul. č. 19 – 27 (*pozn. Mizerák je nájomca bytu a v zmysle § 34 ods. 3 nie je účastníkom konania a nepredložil ani splnomocnenie na zastupovanie vlastníckymi bytových a nebytových priestorov – napriek týmto skutočnostiam sa stavebný úrad uvedenými námietkami zaoberal*) – námietky a pripomienky sme zhrnuli do nasledovných bodov:

I. Parkovacie miesta

Situácia s nedostatkom parkovacích miest na tomto území a jeho okolí je kritická. Plánovaná stavba by znížila možnosti parkovania, ktoré sú dnes využívané a už aj tak nedostatočné. V súčasnosti sú majitelia áut nútení parkovať na trávnikoch, prípadne na verejnej komunikácii, čím dochádza k zahlteniu priestoru a krízovej situácii hlavne v skorých ranných a popoludňajších hodinách. Stavba zvýši nároky na parkovanie a celú situáciu ešte zhorší. Plánované podzemné garáže sú rovnako nedostatočné, pretože nie každý z nových obyvateľov si ich zakúpi a parkovať bude musieť vonku. Počas stavby sa zníži nielen priestor na parkovanie, ale aj priepustnosť ulice. Podľa vyjadrenia OR PZ najmenší počet parkovacích miest je 42 pre 86 obyvateľov, čo je v prepočte menej ako 0,5 parkovacieho miesta na jedného obyvateľa. Súčasné platné právne normy sú na dnešnú dobu neaktuálne, nevyhovujú a realita je úplne iná. Navrhovateľ stavby, ako aj kompetentné orgány by mali myslieť nielen na striktné dodržiavanie príslušných právnych noriem, resp. na najnižšiu možnú mieru dodržania právneho predpisu, ale predovšetkým prihliadať na potreby obyvateľov danej bytovky - súčasných, ale aj potencionálnych budúcich. *Stavebný úrad námietku neakceptuje z dôvodu, že pre bytový dom je navrhovaný dostatočný počet parkovacích miest v zmysle stanoviska OR PZ- ODI Bratislava.*

II. Prístupové komunikácie

S parkovacími miestami úzko súvisia aj prístupové komunikácie. Tie sú preplnené zaparkovanými autami v dôsledku nedostatočne riešených parkovacích miest, nie je umožnený prístup hasičov, prípadne vozidiel prvej pomoci v prípade požiaru, živelnej alebo inej pohromy. Bezprostredne sa to dotýka všetkých obyvateľov v obytnom dome, rovnako ako by sa dotýkalo prípadných vlastníkov a nájomníkov novovybudovanej stavby navrhovateľom. Na mieste umiestnenia navrhovanej stavby doporučujeme vytvoriť nové parkovacie miesta, čím by sa značne odľahčili predmetné prístupné komunikácie. *V zmysle stanovísk dotknutých orgánov, výstavbou nebude narušený ani obmedzený systém prístupových komunikácií. Úprava okolia bytového domu Muškátová 19-25 nie je predmetom konania. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

III. Prach a hluk

Dotknuté územie sa vyznačuje značnou prašnosťou a veternosťou. Už v súčasnej situácii, kedy navrhovateľ stavby nedokončil plánovanú úpravu okolia bytovky - zeleň a nepriamo tým spôsobil zvýšenú prašnosť, je problematická koncentrácia prachu v ovzduší, čo sa prejavuje zhoršením zdravotného stavu najmä detí a osôb s respiračnými ochoreniami a astmou. Navrhovaná stavba by priniesla podstatné zhoršenie životných podmienok obyvateľov zvýšením koncentrácie prachu v ovzduší a hluku, s hlavným dopadom na rodiny s deťmi. *Navrhovateľ predložil vyjadrenia všetkých zložiek Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku a rozhodnutie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Bratislava. Všetky vyjadrenia a rozhodnutie sú kladné. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

IV. Zeleň

Obyvatelia susediacich domov navrhovanej stavby z vlastnej iniciatívy a finančných prostriedkov čiastočne vysadili zeleň a upravili chodníky, v dôsledku stavby by však došlo k ich poškodeniu alebo úplnému zničeniu vrátane faktu, že stavebník síce v projektovej dokumentácii rieši parkovanie, zeleň a detské ihrisko pre navrhnutý bytový dom, ale keďže doteraz nesplnil predošlé

záväzky, nie je predpoklad, že po jednom zlyhaní sa dokáže vysporiadať so stavbou a stavebnými úpravami pod iným menom. *Dokončenie sadových úprav a okolia bytového domu 01 nemohli byť dokončené z dôvodu, že došlo ku zmene vlastníckych práv k dotknutým pozemkom, vec je na Okresnom súde, ktorý vo veci zatiaľ nerozhodol. V projekte pre stavebné povolenie musí byť spracovaný projekt sadových úprav v zmysle požiadaviek ObÚ ŽP – ochrany prírody a krajiny. Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

V. Svetlosť priestoru

Plánovaný bytový dom je situovaný do areálu už existujúcich bytových blokov, preto je pravdepodobné, že prinesie zníženie intenzity slnečného žiarenia. Ulica sa stane tmavou a nedostatok prirodzeného svetla sa prejaví zhoršením životných podmienok v susediacich domoch a okolí. Je nevyhnutné prepracovať aktuálne spracovanú projektovú dokumentáciu tak, aby svetlotechnický posudok spĺňal podmienku STN 73 4301 - budovy na bývanie, časť o presnení bytu. *Navrhovateľ ku žiadosti predložil svetlotechnický posudok, podľa ktorého navrhované výškové riešenie hmoty ako i osadenie objektu z hľadiska denného osvetlenia v zmysle grafickej časti vo vzťahu ku všetkým dotknutým objektom vyhovuje a doba insolácie v dotknutých bytoch susedných bytových domoch sa zásadne nemení – zhoršenie je v rámci povolených kritérií STN 73 4301 Obytné budovy. Na základe uvedeného, stavebný úrad námietku neakceptuje.*

V. Územný plán zóny

Ďalším problémom, na ktorý chceme touto cestou poukázať, je skutočnosť, že na celú lokalitu sídliska nie je spracovaná územno-projektová dokumentácia vyššieho stupňa, ktorá by riešila komplexne potreby pre občiansku vybavenosť, ako je dopravná situácia a systém vrátane parkovania osobných áut, oddychová zóna, verejná zeleň, detské ihriská a pod. Vzhľadom k rýchlej výstavbe bytových domov v okolí Muškátovej ulice rýchlo narastá najmä počet mladých rodín s deťmi, čomu však nezodpovedá občianska vybavenosť v dotknutom území. Citelne sa tu prejavuje nedostatok ihrísk a voľných plôch pre športové a rekreačné aktivity, deti sú prinútené využívať na hranie priamo Muškátovú ulicu, kde im pri narastajúcom počte áut hrozí priame ohrozenie života a zdravia.

Mesto Pezinok ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie projektovú dokumentáciu na zonálnej úrovni nezabezpečovalo, nakoľko to nebolo vo vyššom stupni územnoplánovacej dokumentácie na tento účel zadefinované. Na tomto mieste je vhodné podotknúť, že podľa § 17 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu. Územné plány obcí a územné plány zón sa obstarávajú vždy na výstavbu nových obcí, na umiestnenie verejnoprospešných stavieb a na podstatnú prestavbu, dostavbu alebo asanáciu existujúcich obcí alebo ich častí s cieľom zlepšiť životné prostredie, zabezpečiť ekologickú stabilitu a trvalo udržateľný rozvoj. Orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovacia dokumentáciu z vlastného podnetu, z podnetu iných orgánov štátnej správy a obcí, z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb. Napriek viacerým a opakovaným požiadavkám dotknutých obyvateľov mesto do dnešného dňa nereagovalo ani na jedinú požiadavku vypracovať územný plán zóny, naopak neustále dochádza k zahusťovaniu uvedenej lokality a tým aj rapidnému zhoršeniu kvality života obyvateľov a životného prostredia.

Sme toho názoru, že mesto Pezinok by malo jednoznačne najprv zabezpečiť územný plán zóny s ohľadom na potreby obyvateľov, až potom hromadne povoľovať výstavbu nových stavieb.

Podľa § 47 písm. a/ c/ zákon č. 50/1976 Zb. o stavebnom konaní, medzi všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb patrí aj povinnosť navrhovať stavbu tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami stavby, so zastavovacími podmienkami, aby stavba bola začlenená do územia v súlade s urbanistickými, architektonickými a environmentálnymi zásadami a požiadavkami, aby sa vylúčili negatívne účinky stavby na okolie z hľadiska ochrany zdravia a životného prostredia, prípadne aby sa obmedzili na prípustnú mieru, aby stavba zodpovedala účelu a spôsobu užívania.

V danom prípade nie je prihliadnuté na sociologicko-ekonomické podmienky a krajinné

ekologické podmienky. Rovnako nie sú vytvorené predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie a dosiahnutie ekologickej stability a zabezpečenie udržateľného rozvoja a zachovania prípadných hodnôt. Plánovaná výstavba nebola správne začlenená do ostatnej krajiny a okolitej zástavby, nie je dané jej optimálne priestorové usporiadanie.

Z hľadiska vlastníkov a užívateľov navrhovanej stavby, ale aj pre význam, účelnosť a dlhodobú užívateľskú ochranu. vo vzťahu okolia, susedných stavieb a ich vlastníkov a užívateľov touto cestou navrhujeme kompetentným orgánom územnej samosprávy vyhlásiť na celú dotknutá oblasť stavebnú uzáveru s cieľom vypracovať územný plán zóny a až následne povoliť prípadnú ďalšiu výstavbu s dôsledným prihliadnutím na výsadbu zelene, kríkov, stromov, na zriadenie parku a detského ihriska, aby sa tak zabránilo neúčelnému zhusťovaniu už tak dosť preexponovaných bytových domov - a práve naopak, aby sa vytvárali podmienky pre zdravé životné prostredie, pre estetické a účelné využitie daných priestorov. *Mesto Pezinok, ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie podľa ust. § 16 stav. zákona projektovú dokumentáciu na zonálnej úrovni nezabezpečovalo, nakoľko toto územie nebolo vo vyššom stupni ÚPD na tento účel zadané. Stavebný úrad na základe uvedeného námietku neakceptuje. K predloženému návrhu sa vyjadrili všetky dotknuté orgány, ktoré posudzovali návrh na uvedené požiadavky, všetky vyjadrenia a stanoviská boli kladné.*

Východisko, ako aj účelné a pre všetky strany vyhovujúce riešenie vzniknutej situácie vidíme vo výmene stavebných pozemkov, resp. v realizácii samotnej plánovanej výstavby stavebníkom na inom, vhodnejšom pozemku nachádzajúcom sa na území mesta Pezinok.

Sme naďalej rozhodnutí a pripravení využiť všetky dostupné právne prostriedky, ktoré umožňuje právny poriadok SR, aby sme predmetnej výstavbe zabránili.

Po zákonom stanovenej lehote boli podané námietky:

Ondrej Reichbauer podal námietky po zákonom stanovenej lehote – oznámenie o začatí územného konania bolo uložené dňa 29.12.2006 – v zmysle § 24 ods. 2 správneho zákona (ak si adresát nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel) bolo doručené dňa 02.01.2007. P. Reichbauer vo svojich námietkach neuviedol, že v čase doručovania a uloženia zásielky sa zdržiaval na inom mieste a preto stavebný úrad má zato, že zákonom stanovenú lehotu na podanie námietok mal do 11.01.2007. V prípade oznámenia verejnou vyhláškou, táto bola zvesená 08.01.2007, takže lehota na vyjadrenie končila dňa 17.01.2007. P. Reichbauer podal námietky dňa 24.01.2007. Z uvedeného vyplýva, že námietky boli podané po lehote a stavebný úrad v zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona na uvedené námietky nemal prihliadať, ale i napriek tomu sa nimi zaoberal a vyhodnotil ich ako neopodstatnené alebo neakceptovateľné. P. Reichbauer vo svojich námietkach vyjadruje obdobné námietky ako p. Čajkovičová, s ktorými sa stavebný úrad vysporiadal. *Keďže stavebný úrad začal nové prejednanie po 1.novembri 2005 postupuje v súlade s platnými predpismi po 1.novembri 2005.* Ďalej upozornil na skutočnosť, že v susedstve umiestňovanej stavby sú postavené ďalšie dva bytové domy Hroznová 17 a Hroznová 19 a vlastníci bytov mali mať postavenie účastníka konania. *Čo sa týka umiestnenia nových bytových domov na Hroznovej 17 a 19, ich vzdialenosť od navrhovaného bytového domu je cca 80 m (v zmysle snímky z katastrálnej mapy), z čoho stavebný úrad usúdil, že uvedenou stavbou nie sú ich práva dotknuté.* Ostatné námietky nemajú podstatný vplyv na umiestnenie navrhovanej stavby a na vydanie územného rozhodnutia.

Dokončenie sadových úprav a okolia bytového domu 01 nemohli byť dokončené z dôvodu, že došlo ku zmene vlastníckych práv k dotknutým pozemkom, vec je podaná na Okresnom súde, ktorý vo veci zatiaľ nerozhodol.

Svoje stanoviská oznámili tieto dotknuté orgány: BVS, ZSE, SPP, Slovak Telecom, ObÚ ŽP v Pezinku - ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo, ochrana ovzdušia, Obvodný pozemkový úrad v Senci, OR HaZZ v Pezinku, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, UPC Slovensko s.r.o., OR PZ – ODI Bratislava III. a primátor mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

OÚ v Pezinku – PPLH – podľa § 9 konanie o vyňatí poľnohospodárskej pôdy z PPF nezačne, v takýchto prípadoch stavebné povolenie nahrádza rozhodnutie o odňatí PPF.

Navrhovateľ predložil súhlasy všetkých vlastníkov pozemkov s výstavbou horeuvedenej stavby, na ktorých sa bude uvedená stavba realizovať.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Stavebný úrad posúdil, že umiestnením navrhovanej stavby riešeného bytového domu 02 nie sú dotknuté vlastnícke ani užívateľské práva účastníkov konania nad mieru prípustnosti, na základe stanovísk dotknutých orgánov, štátnych organizácií a správcov inžinierskych sietí..

Navrhovateľ uhradil 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 možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Toto rozhodnutie má v zmysle § 26 ods. 1 správneho zákona povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho zákona vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým a na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Vojčináková

Príloha: 1 x overená situácia

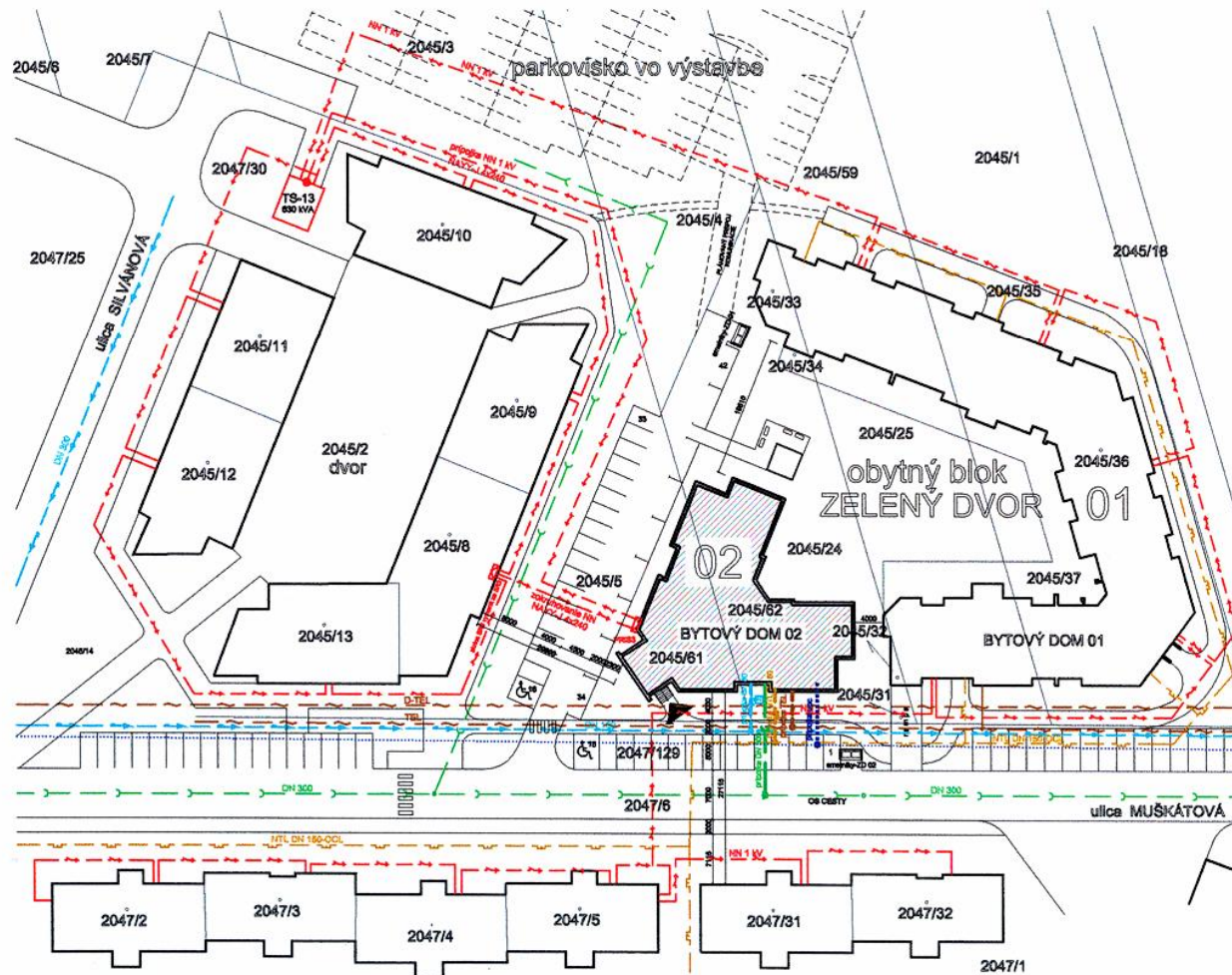
Doručí sa:

1. stavebník (adresa na doručovanie): STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Hradné údolie 15, 813 82 Bratislava
2. primátor mesta Pezinok
3. vlastníci pozemkov: Mesto Pezinok- správa majetku, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok
4. Stavoimpex, Nám. mieru 20, Holíč
5. Lenka Soldánová, Fraňa Kráľa 5, 90 01 Modra
6. Ing. arch. Róbert Suchý, Veterná 8, 917 01 Trnava
7. susedia: SR – Bytová agentúra rezortu Ministerstva obrany SR, M. R. Štefánika 16, Trenčín
8. SR – Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
9. Krajské riaditeľstvo PZ, Špitálska 14, Bratislava
10. SATINSTAV, s.r.o., Drobišova 22, 902 01 Pezinok
11. vlastníci bytového domu Muškátová 19 v Pezinku
12. vlastníci bytového domu Muškátová 21v Pezinku
13. vlastníci bytového domu Muškátová 23 v Pezinku
14. vlastníci bytového domu Muškátová 25 v Pezinku
15. vlastníci bytového domu Muškátová 27 v Pezinku
16. vlastníci bytového domu Silvánová 2 v Pezinku
17. vlastníci bytového domu Silvánová 4 v Pezinku
18. vlastníci bytového domu Silvánová 6 v Pezinku
19. vlastníci bytového domu Silvánová 8 v Pezinku
20. vlastníci bytového domu Silvánová 10 v Pezinku
21. vlastníci bytového domu Silvánová 12 v Pezinku
22. Ondrej Reichbauer, Sama Chalúpku 1404/11, Pezinok
23. Anna Čajkovičová, Kupeckého 743/55, Pezinok
- 24.SPP, Mlynské Nivy 44A, Bratislava
- 25.ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- 26.BVS, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
- 27.Slovak Telecom, Starohájska 1, Trnava
- 28.OR HaZZ v Pezinku
- 29.ObÚ v Pezinku – odbor krízového riadenia
- 30.ObÚ ŽP v Pezinku – OPaK
- 31.ObÚ ŽP v Pezinku - ŠVS
- 32.ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo
- 33.ObÚ v Pezinku – ochrana ovzdušia
- 34.Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
- 35.Obvodný pozemkový úrad, Hurbanova 21, Senec
- 36.OR PZ Bratislava III – ODI, P.O.Box 134, Vajnorská 25, 832 56 Bratislava III.
- 37.UPC, Lamačská cesta 3, 841 04 Bratislava

Tento situačný výkres je súčasťou
územného rozhodnutia

č. 5781-UR/1995-28696/06-07

zo dňa 05. 02. 2007



Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Spoločný obecný úrad v Pezinku – stavebný úrad

V Pezinku dňa 06.02.2007

Zn.: 5/81-oprava/6577-28696/2006

O Z N Á M E N I E

Vec: Oprava oznámenia – chyby v opisovaní v zmysle ust. § 47 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní - oznámenie.

V zmysle ust. § 47 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) oznamujeme, že pri prepisovaní oznámenia o začatí územného konania na internetovú stránku Mesta Pezinok jej správcom na stavbu: **Bytový dom, parkoviská a prípojky na inžinierske siete** na Muškátovej ul. v Pezinku (parc. č. [2045/61](#), [2045/62](#), [2045/24](#), [2045/4](#), [2045/3](#), [2045/5](#), [2047/30](#), [2047/129](#), [2047/3](#), [2047/29](#), k.ú. Pezinok) vydaného Mestom Pezinok pod č. 5/81-ÚR/6577-28699/06 zo dňa 22.12.2006 došlo k nesprávne uvedenému menu referentky stavebného úradu, ktorá vec vybavuje: **Ing. arch. Popluhárová**.

V oznámení, ktoré bolo doručované poštou bol referent na vybavovanie opomenutý. Celé územné konanie vo veci rozhodnutia o umiestnení citovanej stavby vybavuje: **Ing. Vojčináková**, čo je zároveň aj správnym údajom v oznámení zverejnenom na internetovej stránke Mesta Pezinok.

Uvedená chyba v opisovaní nemá žiadny vplyv na konečné rozhodnutie v uvedenej veci.

Uvedené skutočnosti Vám dávame na vedomie.

Mgr. Oliver Solga
primátor mesta

Vypravuje: Ing. Vojčináková
tel. č. : 033/ 690 11 42