

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 04.04.2011
Zn.: 5/83-ÚR/1593-12392/10-11

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava.

Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č.A/2010/1067/LGZ zo dňa 04.03.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.03.2010 zrušil rozhodnutie Mesta Pezinok zn.: 5/84-ÚR/2737-10074/09 zo dňa 02.11.2009, ktorým bola umiestnená stavba: " **Bytový dom Lúky 01**, Trnavská ul. v Pezinku (parc. č.: 2036/2, 2037/1, kat. územie: Pezinok) navrhovateľa: **TERRA INVEST s.r.o.**, Fraňa Kráľa 5, 900 01 Modra. Krajský stavebný úrad v Bratislave vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

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 opätovnom preskúmaní posúdilo predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a na základe tohto posúdenia **vydáva** podľa § 39a stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení

s t a v b y : " **Bytový dom Lúky 01**, Trnavská ul. v Pezinku (parc. č.: 2036/2, 2037/1, kat. územie: Pezinok)

Stavebné objekty:

- SO 01** Bytový dom
- SO 02** Komunikácie a spevnené plochy
- SO 03** Prípojka vodovodu
- SO 04** Verejná kanalizácia + prípojka kanalizácie
- SO 05** Prípojka plynovodu stl/ntl
- SO 06** Prípojka nn
- SO 07** Telefónna prípojka
- SO 09** Verejné osvetlenie
- SO 10** Sadové úpravy
- SO 11** Nádoby na odpad

Bytový dom Lúky 01 sa bude realizovať na pozemkoch parc. č. 2036/2, 2037/1, kat. úz. Pezinok tak, ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť. K pozemku parc.č. 2036/2 (orná pôda) má navrhovateľ

vlastnícke právo, vlastník pozemku parc.č. 2037/1 (zastavané plochy a nádvoría) vydal súhlas s využitím pozemku pre účely územného konania.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

SO 01 Bytový dom sa umiestni na pozemku parc. č. 2036/2, k.ú. Pezinok; vo vzdialenosti 1,560 m od pozemku parc. č. 2036/3, vo vzdialenosti 8,150 m od pozemku parc. č. 2036/1, vo vzdialenosti 11,430 m od jestvujúcej komunikácie Trnavská – v zmysle situácie osadenia. Stavebná čiara objektu SO 01 Bytový dom sa určuje vo vzdialenosti 11,430 m od komunikácie. Maximálna šírka priečelia objektu SO 01 Bytový dom bude 22,400 m.

Výškové osadenie: podlaha prízemnia objektu $\pm 0,000 = + 1,50$ m nad úrovňou jestvujúcej komunikácie na Trnavskej ulici. Výška strechy a výška rímsy bytového domu je v úrovni $+ 12,15$ m /nad úrovňou $\pm 0,000$ /. Výška strechy nad ustúpeným poschodím je $+ 15,45$ m /nad úrovňou $\pm 0,000$ /.

Bytový dom s rozmermi 22,400 x 11,200 m má 4 nadzemné podlažia, suterén a ustúpené podlažie, prestrešený plochou strechou.

Bytový dom obsahuje 14 bytov:

suterén – spoločné priestory, kotolňu, chodbu, miestnosť pre upratovačku, 14 podzemných kobiek pre vlastníkov bytov

1.n.p.- 3 byty /1 jednoizbový, 2 dvojizbové/

2.n.p.- 4 byty /2 jednoizbové, 2 dvojizbové/

3.n.p.- 4 byty /2 jednoizbové, 2 dvojizbové/

4.n.p.- 2 byty /2 trojizbové/

ustúpené podlažie - 1 byt /trojizbový/

Celková zastavaná plocha je 233 m², celkový obostavaný priestor je 4200 m³.

Napojenie na komunikačnú sieť:

Prístup k bytovému domu je po jestvujúcej komunikácii na Trnavskej ulici. Pozdĺž tejto komunikácie sa umiestni nový chodník (parc.č. 2037/1, k.ú. Pezinok). Chodník bude naväzovať na jestvujúci chodník na Trnavskej ul., bude mať dĺžku 145 m a šírku 2,0 m. K samotnému bytovému domu bude viesť komunikácia o šírke 3,500 m, s jednostranným chodníkom o šírke 1,750 m. Na pozemku navrhovateľa sa vybuduje 24 parkovacích miest.

Napojenie na rozvodné siete a kanalizáciu:

Objekt bude zásobovaný pitnou vodou z vodovodnej prípojky DN 100 (parc.č. 2036/2, k.ú. Pezinok) z jestvujúceho verejného vodovodu DN 300, ktorý je vedený pozdĺž jestvujúcej komunikácie.

Odvádzanie odpadových vôd z bytového domu bude kanalizačnou prípojkou DN 200 a DN 300 do prečerpávacej stanice odpadových vôd (parc.č. 2036/2, k.ú. Pezinok) a odtiaľ do novonavrhovaného výtlačného potrubia (parc.č. 2037/1, k.ú. Pezinok).

Vody z povrchového odtoku nesmú byť zaústené do verejnej kanalizácie, likvidácia dažďových vôd zo strechy objektu, komunikácie, spevnených plôch a parkovísk bude riešená vsakovaním do rastlého terénu, prípadne vsakovacích šácht.

NTL plynová prípojka DN 65 (parc.č. 2036/2, k.ú. Pezinok) bude končiť HUP na prednej fasáde bytového domu opatrená regulátorom STL/NTL a bude napojená na jestvujúci verejný rozvod STL DN 80.

Objekt bude napojený novou prípojkou elektriny (parc.č. 2036/2, k.ú. Pezinok) na jestvujúci verejný rozvod pozdĺž jestvujúcej komunikácii na Trnavskej ulici.

Telefónna prípojka bude vedená po pozemku parc.č. 2036/2, 2037/1, k.ú. Pezinok. Napojenie na verejnú telekomunikačnú sieť VTS určia ST.

Osvetlenie bude vedené v novonavrhovanom chodníku na Trnavskej ulici parc.č. 2037/1 s rozstupmi stožiarov VO 20 a 25 m.

Sadové úpravy – návrh jestvujúce dreviny zachováva. Okolie bytového domu bude zatravnené s možnosťou výsadby nízkej a stredne vysokej zelene.

Nádoby na odpad budú umiestnené na pozemku parc.č. 2037/1, k.ú. Pezinok.

Námiety účastníkov konania: Na ústnom pojednávaní predložil účastník konania Ivan Zbudila (spoluvlastník pozemku parc.č. 2036/3) svoje pripomienky: tieto pripomienky sú totožné s pripomienkami pri prvom prejednaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu a boli aj súčasťou odvolania sa voči územnému rozhodnutiu na vyššie uvedenú stavbu.

Vyjadrenie stavebného úradu k námietkam – námietky sa zamietajú. Celé znenie námietok a vyhodnotenie námietok sa nachádza v dôvodovej časti tohto rozhodnutia.

Vyjadrenie dotknutých orgánov:

Mesto Pezinok – za úsek územného plánovania – zo dňa 03.03.2011 – súhlasíme za podmienky: doplniť projektovú dokumentáciu o preriešenie miestnej komunikácie – predĺženie Trnavskej ulice, aby spĺňala STN pre komunikáciu miestneho charakteru – miestna komunikácia s chodníkom a verejným osvetlením s parametrami zodpovedajúcimi záujmovému územiu.

1/ Projektová dokumentácia bude súčasťou dokumentácie pre územné konanie,

2/ zmluva s investorom o záväznom rozsahu vybudovania miestnej komunikácie s chodníkom a verejným osvetlením.

Predložený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

Mesto Pezinok – za úsek ochrany ovzdušia – zo dňa 3.3.2011 – pred vydaním stavebného povolenia investor požiadá o súhlas so stavbou malého zdroja znečistenia ovzdušia.

Mesto Pezinok – cestný orgán sa na konaní vyjadril – ako správca komunikácie súhlasíme s úpravou komunikácie na ul. Trnavská a s napojením komunikácie k bytovému domu.

Mesto Pezinok – za úsek odpadového hospodárstva – zo dňa 3.3.2011 – súhlasíme, miesto pre kontajnery musí byť dostatočne veľké pre 2, príp. 3 ks 1100 l kontajnerov.

Obvodný pozemkový úrad v Senci – zn.1105/2008/196-D zo dňa 21.8.2009 – na poľnohospodárskom pozemku parc.č. 2036/2 na ktorú bol Krajským pozemkovým úradom v Bratislave, dňa 15.4.2004, pod č.j.Pôd.88/4/2004, udelený súhlas na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Právoplatné rozhodnutie o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy bude podkladom pre vydanie rozhodnutia o povolení stavby príslušným stavebným úradom a dáva právo na vykonávanie stavebnej činnosti na dotknutej poľnohospodárskej pôde.

BVS, a.s. – zn.13389/4020/10/Ko/Ri zo dňa 5.5.2010 - **K predloženej DÚR Vám v zmysle zákona Č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.**

I. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hradiska je zásobovanie navrhovanej výstavby bytového domu pitnou vodou možné.

2. Zásobovanie pitnou vodou bytového domu je možné navrhovaným vodovodom DN 100 z TVL napojeným na verejný vodovod DN 300 za týchto podmienok:

a) do vybudovania vodovodu DN 100 pre celú lokalitu (31 bytových domov) odsúhlasujeme dočasne vodovodnú prípojku DN 100 držky 10 m napojenú na verejný vodovod DN 300. Hydranty požadujeme podzemné na navrhovanom vodovode DN 100

b) vodomernú šachtu (so združeným vodomermom DN 80) umiestniť do 10 m od napojenia na vodovod DN 300 tak, aby vstup do nej bol mimo jazdnú dráhu komunikácie a riešiť ho tak, že zrážkové vody do nej nebudú vnikat',

c) DSP vodovodnej prípojky vypracovať podľa OTN 755411, STN 736005 vo vzťahu k ostatným inž. sieťam

d) Upozorňujeme, že pripojenie sa na verejný vodovod je možné len po podpise zmluvy o dodávke vody a pod odborným dohľadom BVS, ktorá jediná má právo vykonať zásah do verejného vodovodu BVS.

II. Z hľadiska odvedenia odpadových vôd kanalizáciou

1. Z bilančného hľadiska je odvedenie splaškových vôd z predmetnej bytovej výstavby do verejnej kanalizácie BVS možné.

2. Navrhovanú splaškovú kanalizáciu DN 300 s prečerpacou stanicou s výtlakom DN 100 z HDPE je možné napojiť do revíznej šachty verejnej kanalizácie v Trnavskej ul. za týchto podmienok:

a) splašková kanalizácia DN 300 bude z hladkého PVC.

b) kanalizačná prípojka DN 200 z PVC pre dom bude mať do 10 m od napojenia na stoku DN 300 revíznou šachtu,

c) projekt pre stavebné povolenie výtlačnej splaškovej kanalizácie vypracovať podľa STN 756101, STN 736005 a v spolupráci s Divíziou odvádzania odpadových vôd BVS (tel. č. 02168230454)

d) vzhľadom na predpoklad, že BVS bude prevádzkovať prečerpaciu stanicu je potrebné prerokovať návrh systému prenosov dát do Centrálného dispečingu BVS na odbore dispečerského riadenia (tel. č. 02148253104) pretože bude súčasťou DSP splaškovej kanalizácie

III. Z hľadiska budúcej prevádzky

1. Budúce majetko - právne a prevádzkové usporiadanie navrhovanej verejnej kanalizácie treba deklarovat' a zmluvne upraviť do vydania vodoprávneho rozhodnutia v súlade so Zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

2. V prípade záujmu vlastníka navrhovanej verejnej kanalizácie o odborný výkon prevádzky našou spoločnosťou bude potrebné pred vydaním vodoprávneho rozhodnutia uzatvoriť na Oddelení právnych služieb BVS budúcu zmluvu o odbornom výkone prevádzky. Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejnej kanalizácie do zmluvnej prevádzky je splnenie podmienok uvedených v časti II. tohto vyjadrenia.

Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS...

Platnosť tohto vyjadrenia sú 2 roky.

SPP – vyjadrenie č. TD a GIS –Fa-882/2009 zo dňa 6.8.2009 – súhlasíme s navrhovanou výstavbou bytového domu so 14 b.j. a plynovou kotolňou, prístupovou komunikáciou, parkoviskom a prípojok inž. sietí za týchto podmienok:

1) Pre plynofikáciu navrhovaného objektu vybudovať STL prípojku plynu DN 32 z STL plynovodu DN 80, PN 90 kPa v Trnavskej ul.

2) Ďalší stupeň PD k stavebnému konaniu žiadame predložiť k posúdeniu spolu s platnou zmluvou o pripojení k distribučnej sieti pre plynofikáciu predmetného objektu.

ZSE – zo dňa 09.09.2009 – k vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky. Požadovaný odber elektrickej energie s maximálnou rezervovanou kapacitou Pi 98 kW bude možné pripojiť z TS 52-88 po vybudovaní NN káblových rozvodov v danej lokalite na náklady ZSE, a.s., a to na základe zmluvy o pripojení. ZSE, a.s. si uplatní pripojovací poplatok u koncových odberateľov prostredníctvom zmlúv o pripojení. Elektromerový rozvádzač požadujeme umiestniť na verejne prístupné miesto na hranici pozemku, prístupné pracovníkom ZSE a.s. každú dennú i nočnú hodinu – zodpovedný investor stavby. Pred elektromerom žiadame osadiť hlavné ističe s prúdovými hodnotami zodpovedajúcimi súčasným výkonom jednotlivých odberov. Novú káblovú el. prípojku nn si na vlastné náklady buduje žiadateľ.

Stavba musí zohľadňovať existujúce zariadenia ZSE, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov.

Slovak Telecom a.s. – č.BA-44521/09 zo dňa 3.8.2009 – súhlasíme s nasledovnými podmienkami :

Pri realizácii inž. sietí príde k súbehu a križovaniu s jestvujúcimi optickými a metalickými káblami Slovak Telekom, a. s. , tieto musia byť vytýčené a dodržané podmienky platného vyjadrenia o existencii telekomunikačných zariadení podľa § 69 ods. 6 zák. č.610/2003 Z. z.

OR HaZZ v Pezinku – Č.p.: ORHZ-1159/2009 zo dňa 20.7.2009 – k riešeniu požiarnej bezpečnosti nemáme pripomienky.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – záväzné stanovisko č. RÚVZ/23-12131/2009 zo dňa 24.08.2009 – **súhlasí sa** s návrhom žiadateľa.

Súčasne stanovujem nasledovné povinnosti:

1. Zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi podľa požiadaviek STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.

2. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

3. Ku kolaudácii predložiť:

a) výsledok laboratórneho rozboru vzorky vody, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami 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.

b) protokol z merania zvukovoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi podľa STN 73 0532.

c) výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z vnútorných zdrojov (kotelňa) nebude negatívne vplyvať na vlastné obytné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

ORANGE SLOVENSKO – BA-0797/2010 zo dňa 8.4.2010 -- nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s. Prievozská 6/A, 82109 Bratislava.

ObÚ ŽP v Pezinku – referát ochrany prírody a krajiny – vyjadrenie č. ŽP-1239-08/20.07.2008 zo dňa 18.08.2008 – 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. Ak realizácia stavby bude vyžadovať odstránenie drevín je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany prírody a krajiny o udelenie súhlasu na výrub v zmysle zákona NR SR 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Pri realizácii sadových úprav doporučujeme použiť prevahu pôvodných druhov drevín a krov.

ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej správy odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. ŽP/ODP./2009/1238/Sch zo dňa 27.7.2009 – **nemá námietky** proti realizácii predmetnej stavby.

ObÚ ŽP v Pezinku – referát štátnej vodnej správy – vyjadrenie č. ŽP.vod.631/V-25/2011-Km zo dňa 30.03.2011 – navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za podmienok:

1. V projekte pre vydanie územného rozhodnutia je potrebné vyriešiť a zakresliť dažďovú kanalizáciu na odvádzanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd.
2. K vydaniu povolenia na odvádzanie dažďových vôd do podzemných vôd bude

potrebné doložiť hydrogeologický prieskum a hydrotechnické výpočty, ktoré preukážu dostatočnú vsakovaciu schopnosť podložia a dostatočnú kapacitu navrhovaných zariadení pre zaústenie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd.

Navrhovaný vodovod, splašková a dažďová kanalizácia sú vodnými stavbami podľa § 52 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).

Po vydaní územného rozhodnutia investor požiadajú tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa § 26 zák.č.364/2004 Z.z. (vodný zákon).

Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku – úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie – zn. ŽP/EIA-1237-09/20.07.2009 zo dňa 18.08.2009 – pri výstavbe bytového domu nebudú prekročené prahové hodnoty pre posudzovanie v zmysle prílohy zákona a preto predložená činnosť nepodlieha procesu posudzovaniu podľa zákona.

OR PZ v Bratislave – okolie – ODI – č.p.: ORP-BAH-DI-36-066/2010 zo dňa 09.06.2010 – súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia s pripomienkami:

1. navrhovaný počet 24 parkovacích miest vyhovuje pre uspokojenie potrieb bytového domu so 14 BJ,
2. predložený návrh komunikácie zodpovedá požiadavkám STN 73 6110 pre návrh nemotorových komunikácií – FT D1. Upozorňujeme, že komunikácia musí byť v tomto zmysle zaradená do siete verejných komunikácií a nesmie slúžiť pre účely tranzitnej dopravy okolitého územia. V ideálnych prípadoch sa nemotoristické komunikácie navrhujú ako zaslepené, opatrené na ich koncoch obrátkami – týmto sa optimálne zabráni problémom s tranzitnou dopravou.

ObÚ v Pezinku – odbor civilnej ochrany a krízového riadenia – č.KR-1424-2/2009 zo dňa 28.07.2009 – s vydaním územného rozhodnutia súhlasíme. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie na posúdenie nepožadujeme predložiť.

Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde k styku pri realizácii stavby a jej technickej vybavenosti.

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

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 odst.1,2 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 odst.3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty. V lehote právoplatnosti musí byť o prípadnom predĺžení aj rozhodnuté.

Toto rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov navrhovateľa aj účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e :

Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č.A/2010/1067/LGZ zo dňa 04.03.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.03.2010 zrušil rozhodnutie Mesta Pezinok zn.: 5/84-ÚR/2737-10074/09 zo dňa 02.11.2009, ktorým bola umiestnená stavba: " Bytový dom Lúky

01, Trnavská ul. v Pezinku (parc. č.: 2036/2, 2037/1, kat. územie: Pezinok) navrhovateľa: TERRA INVEST s.r.o, Fraňa Kráľa 5, 900 01 Modra. Krajský stavebný úrad v Bratislave vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Dňa 14.07.2010 bol na Mesto Pezinok doručený oznam o zmene navrhovateľa. Novým navrhovateľom sa stala spoločnosť STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava.

Dňa 21.07.2010 stavebný úrad vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu a územné konanie prerušil rozhodnutím zn.: 5/83-prer/3035-12392/2010. Po doplnení návrhu Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo dňa 03.01.2011 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a nariadilo ústne pojednávanie na deň 01.02.2011.

Na ústnom pojednávaní predložil účastník konania Ivan Zbudila (spoluvlastník pozemku parc.č. 2036/3) svoje pripomienky: tieto pripomienky sú totožné s pripomienkami pri prvom prejednaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu a boli aj súčasťou odvolania sa voči územnému rozhodnutiu na vyššie uvedenú stavbu.

Pri plánovanom umiestnení Bytového domu na parcele č. 2036/2 nebola dodržaná informácia pri ústnom prejednávaní územného plánu, kde Mesto Pezinok požadovalo komplexné riešenie Sídlného útvaru v hone "Gánok". Navrhované územné rozhodnutie rieši situáciu navýsosť individuálne a tým obmedzuje využitie susedných parciel, podľa koncepcie využitia jednotlivjej parcely.

Obmedzenia sú nasledujúce:

- Umiestnenie navrhovaného bytového domu je v blízkosti inžinierskych sietí a tým podmieňuje výstavbu na susedných parcelách situovať v zadnej časti pozemku s nutnosťou nákladného vybudovania kompletnej infraštruktúry v dĺžke cca 150m.
- Výška navrhovaného Bytového domu v rozsahu 4 poschodí znehodnocuje priestory susednej parcely a z toho dôvodu žiadame vypracovať svetlotechnický posudok na navrhovaný Bytový dom s ekonomickým vyhodnotením dopadu na susednú parcelu č.2036/3.

Z uvedených dôvodov **n e s ú h l a s í m** s vydaním územného rozhodnutia podľa predloženého návrhu a žiadam riešiť sídlný útvar Gánok komplexne. Prípadne ponúkam navrhovateľovi predaj parcely č.2036/3.

a) V zmysle STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 - Základné požiadavky, Zmena 2 účinnosť od 1.10.2000, čl.4.4. je potrebné zhodnotiť vplyv stavby aj na dočasne nezastavaných stavebných parcel

b) V zmysle územnoplánovacej dokumentácie MsÚ Pezinok zn.: 5/41/UPI/5487-29825/2009 zo dňa 20.10.2009 príloha č.2 je štúdia spracovaná Ing. arch. Satinom nezáväzným materiálom a stále platí ÚPSÚ Pezinok, ktorý povoľuje v zmysle priloženej ÚPI zástavbu, len pri Trnavskej ceste a navrhovanou stavbou na pozemku parc.č. 2036/2 je znemožnené využiť parcelu 2036/3 porovnateľným spôsobom. Orientácia bytového domu na parc.č 2036/2 – oknami z obytných priestorov orientovanými do susedných pozemkov obmedzuje využitie týchto pozemkov.

c) Máme za to, že stavebný úrad sa nedostatočne zaoberal pripomienkami dotknutých orgánov štátnej správy a správcov sietí a navrhovateľ ich pripomienky nezpracoval do dokumentácie pre ÚR. Vid'. stanovisko BVS, a.s. a stanovisko ObVŽP štátna vodná správa, OR PZ V Bratislave - okolie.

Nesprávnosť územného rozhodnutie vidíme aj v tom, že správcovia sietí požadovali vyriešiť celé územie a nie len jeden dom. Nimi požadované riešenie je logistické a vytvára rovnocenné podmienky využitia územia všetkým dotknutým.

Vyjadrenie stavebného úradu k námietkam – námietky sa zamietajú.

Účastník konania Ivan Zbudila nekonkretizoval svoju požiadavku na umiestnenie bytového domu na svojom pozemku. Navrhovateľ predložil riešenie umiestnenia bytových domov aj na susedných pozemkoch (v situácii širších vzťahov). Jeho riešenie umožňuje aj na susedných pozemkoch umiestniť stavby tak, aby boli dodržané podmienky stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.

Z hľadiska funkčného využitia územia je stavba bytového domu v súlade s územným plánom mesta Pezinok a predmetný pozemok v zmysle "Územného plánu mesta Pezinok – Zmeny a doplnky č.2/2005" tvorí súčasť územno-priestorového celku 13-3. K stavbe sa kladne vyjadrili všetky dotknuté orgány, o.i. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, ako príslušný dotknutý orgán preskúmal projektovú dokumentáciu stavby v zmysle platných predpisov, v závere svojho záväzného stanoviska konštatuje, že pri rešpektovaní stanovených povinností /vid'. vyššie citované stanovisko RÚVZ/ nie je stavba v rozpore s platnými právnymi predpismi určenými na ochranu verejného zdravia.

K predaju pozemku sa stavebný úrad nebude vyjadrovať, namietateľovi odporúčame priamo osloviť navrhovateľa.

Navrhovateľ pred začatím územného konania prepracoval projektovú dokumentáciu v zmysle vyjadrení dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí. Navrhovateľ vo svojom návrhu rieši širšie územie, napr. pre rozšírenie komunikačného prístupu do predmetnej lokality, navrhuje nový chodník; ďalej rieši predĺženie verejného rozvodu kanalizácie pre predmetnú lokalitu. Ostatné inž. siete nie je potrebné riešiť, nakoľko sú privedené do predmetnej lokality.

Svoje stanoviská oznámili tieto orgány : BVS, a.s., ZSE, a.s., SPP, a.s., Slovak Telecom, a.s., ObÚ ŽP v Pezinku - úsek štátnej vodnej správy, - ochrana prírody a krajiny, - odpadové hospodárstvo, Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku – úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie, OR HaZZ v Pezinku, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, OR PZ v Pezinku – Okresný dopravný inšpektorát, Obvodný úrad - odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, ORANGE Slovensko, a.s., Obvodný pozemkový úrad v Senci a jednotlivé oddelenia mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, nie sú dotknuté vlastnícke ani užívateľské práva nad mieru prípustnosti, na základe stanovísk dotknutých orgánov, štátnych organizácií a správcov inžinierskych sietí.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Správny poplatok bol uhradený vo výške 16,50 €.

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 Mesto Pezinok. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým, aj na www.pezinok.sk Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Príloha: 1 x overená situácia

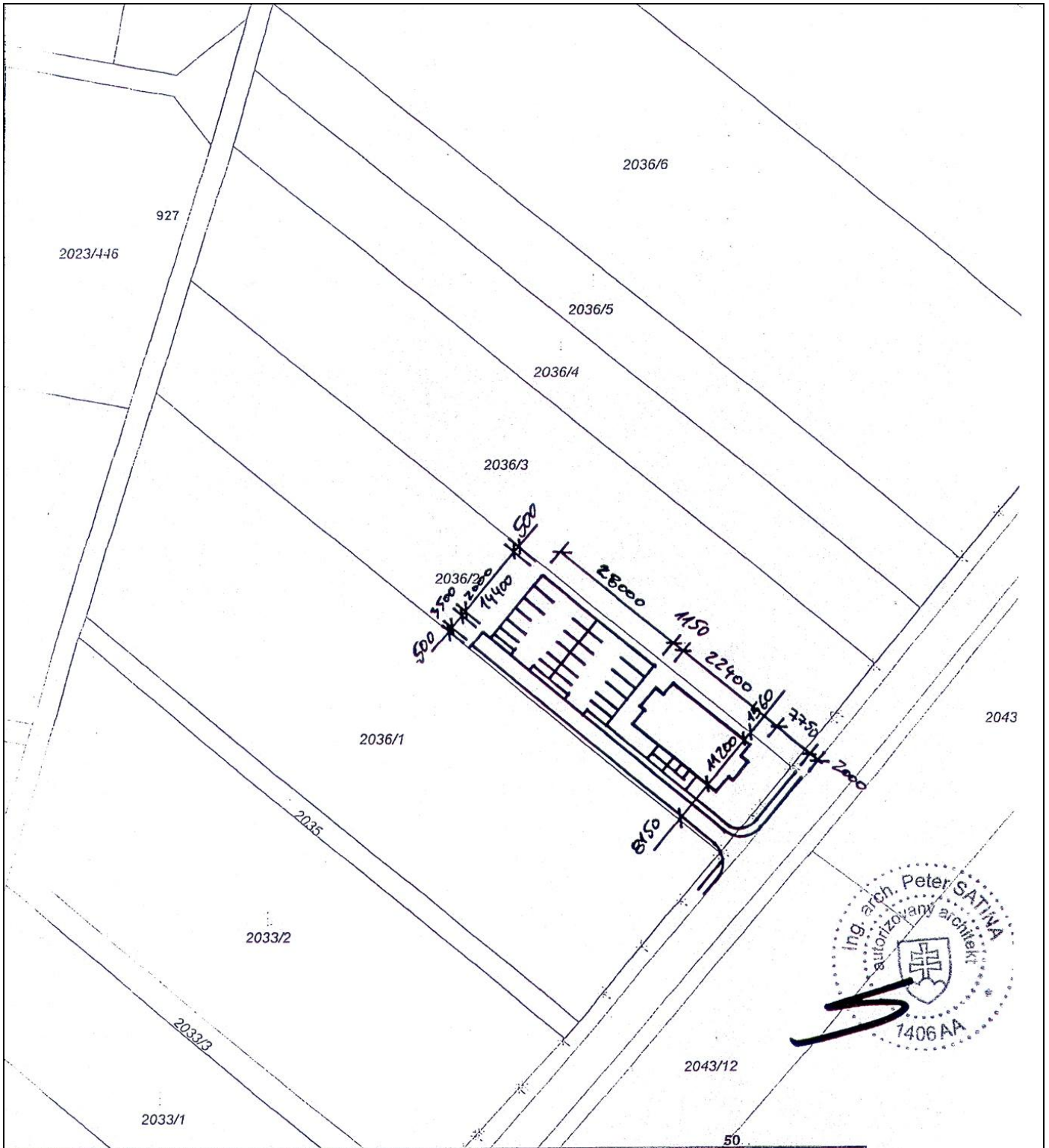
Vybavuje: Ing. Šimová

Doručí sa:

1. navrhovateľ: STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava.
2. susedia: Mesto Pezinok, v zastúpení primátorom
3. Ivan Zbudila, Švermova 2, Pezinok
4. Ivana Jankechová, D.Polkorába 7, Pezinok
5. Jaroslava Macejková, Svätoplukova 31, Pezinok
6. Anton Benčurík, Kupeckého 45, Pezinok
7. Jozef Tóth, gen.Svobodu 20, Pezinok
8. Peter Kačák, Svätuša 211, Podhájska
9. Kamila Krajčíková, Hečkova 38, Bojnice
10. Ondrej Sandtner, Trnavská 75, Pezinok

Na vedomie:

1. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
2. Mesto Pezinok, oddelenie životného prostredia
3. ObÚ ŽP – úsek štátnej vodnej správy, M.R. Štefánika 10, Pezinok
4. ŽP – úsek ochrany prírody a krajiny, M.R. Štefánika 10, Pezinok
5. ŽP – úsek odpadové hospodárstvo, M.R. Štefánika 10, Pezinok
6. ObÚ – odbor krízového riadenia, M.R. Štefánika 10, Pezinok
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 08 Bratislava
8. Západoslovenská energetika, a. s., Čulenova 6, Bratislava
9. T- Com, a. s., Starohájska 1, Trnava
10. Orange Slovensko, a.,s., Prievozská č. 6/A, 821 09 Bratislava
11. SPP a.s., Mlynské Nivy 44 A, 825 11 Bratislava
12. ORPZ DI – ODI Pezinok, Šenkvičná cesta 14, Pezinok
13. Krajský pamiatkový úrad, Leškova č.17, 811 04 Bratislava



Názov organizácie	Okres Pezinok	Obec PEZINOK	K.ú. Pezinok
	Číslo zák. 1406AA	Mapový list PEZINOK 3-2/31, PEZINOK 3-2/13	Mierka 1:1000
Správa katastra Pezinok	KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 2036/2		
Vyhotovil			
Dňa: 30.06.2008			
Meno: Hlavandová Stanislava			