

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 25.04.2013

Zn.: 5/74-ÚR/1966-38162/2012-13

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **WINKLER & WEBER**, Hurbanova 768/4, 979 01 Rimavská Sobota
v zastúpení: **ENG2 spol.s.r.o. – Ing. Adrián Gunár**, Karpatská 23, 811 05 Bratislava

podal dňa 21.11.2012 na Mesto Pezinok, stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu: „**Slobodáreň – polyfunkčný objekt, prestavba a nadstavba**“ na ul. 1.mája 39 v Pezinku, súp.č. 1234 (parc. č.: 3498, 3507/1, 3507/3, 3507/4, 3507/5, 3507/6, 3507/9, 3507/10, 3507/11, 3333/2 kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon), po preskúmaní Vášho návrhu posúdil 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 : „**Slobodáreň – polyfunkčný objekt, prestavba a nadstavba**“
na ul. 1.mája 39 v Pezinku, súp.č. 1234

Objektová skladba:

SO 01 Prestavba slobodárne na polyfunkčný objekt

SO 02 Komunikácie a spevnené plochy

SO 03 Vonkajšie rozvody NN

SO 04 Dažďová kanalizácia a ORL

SO 05 Vonkajšie osvetlenie

v kat. území: **Pezinok**

parc. č.: **3498, 3507/1, 3507/3, 3507/4, 3507/5, 3507/6, 3507/9, 3507/10, 3507/11, 3333/2**

SO 01 Prestavba slobodárne na polyfunkčný objekt

„Slobodáreň – polyfunkčný objekt, prestavba a nadstavba“ sa bude realizovať na pozemkoch parc. č.: 3498, 3507/1, 3507/3, 3507/4, 3507/5, 3507/6, 3507/9, 3507/10, 3507/11, prístavba výtahovej šachty a oceľového únikového schodiska na časti pozemku parc.č. 3507/1, úprava jestvujúceho vjazdu a časti chodníka na časti pozemku parc.č. 3333/2, kat. úz. Pezinok, ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

Napojenie objektu slobodárne jestvujúcimi prípojkami vody, kanalizácie a plynu a novonavrhanými rozvodmi NN.

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

Umiestnenie stavby slobodárne sa nemení, uličná čiara ostáva zachovaná. Stavba je umiestnená na pozemku parc.č. 3498 a časti pozemku parc.č. 3507/1 (výtahová šachta a únikové oceľové

schodisko) vo vzdialenosti 22,17 m od bytového domu na pozemkoch parc.č. 3499 a 3500, v min. vzdialenosti 7,95m od garáží umiestnených na pozemkoch parc.č. 3483-3497, 3507/8, 3507/10-12, v min. vzdialenosti 6,39m od garáží umiestnených na pozemkoch parc.č. 3507/5 a 3507/6 a vo vzdialenosti 2,27 m od hranice pozemku parc.č.3507/2.

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

Výškové osadenie stavby: úroveň podlahy prízemia $\pm 0,000$ sa nachádza + 2,700 nad upraveným terénom – výška prízemia ostáva pôvodná.

Max. výška stavby v mieste ustúpeného podlažia je + 15,80 m /nad úroveň $\pm 0,000/$ v

Jedná sa o objekt so 4 NP a jedným ustúpeným podlažím, s jedným polozapusteným podlažím suterénneho typu, prestrešený plochou strechou a o prístavbu výtahovej šachty a ocelového únikového schodiska.

V polozapustenom suteréne sa nachádzajú prenajímateľné priestory, pivničné kobky pre byty, kotolňa a na ostatných podlažiach sa nachádzajú byty.

Celkový počet 47 jednoizbových bytov

SO 02 Komunikácie a spevnené plochy – prebudovanie jestvujúcich spevnených plôch a doplnenie nových manipulačných plôch. Výjazd z parkoviska bude zachovaný na jestvujúcu prístupovú komunikáciu na Komenského ul. s tým, že sa výškovo a šírkovovo upraví. Zachová sa prístupová komunikácia k jestvujúcim garážam za slobodárňou.

Navrhovaný chodník sa nachádza severne od budovy slobodárne. Manipulačná plocha pre prípadnú bezproblémovú jazdu hasičského vozidla a pre prístup do garáží sa napojí na južnej strane budovy na navrhované parkovisko.

Počet parkovacích miest: 55 parkovacích miest, z toho 2 parkovacie miesta v garáži vo vlastníctve investora.

Pre stavebné povolenie bude zapracovaný počet parkovacích miest v zmysle vyjadrenia Okresného riaditeľstva PZ – ODI v Pezinku – zn.: ORPZ-PK-ODI-42-186/2012 zo dňa 11.12.2012

SO 03 Vonkajšie rozvody NN – káblové napojenie objektu je navrhnuté z jestvujúcej siete rozvodov NN na Komenského ulici novými NN rozvodmi podľa celkovej situácie stavby, výkres č. C1

SO 04 Dažďová kanalizácia a ORL – spevnené plochy a komunikácie sú odvodnené do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá je zaústená do navrhovanej retenčnej nádrže, z ktorej budú dažďové vody vsakovať do podlažia. Pred vstupom do vsaku sú dažďové vody prečistené v odlučovači ropných látok.

Parkovisko pre automobily bude odvodnené do zaolejovanej kanalizácie do odlučovača ropných látok (ORL). Prečistené vody z ORL sú odvedené do areálovej dažďovej kanalizácie.

Dažďové vody z kanalizácie sú napojené na existujúci systém odvodu dažďových vôd z objektu, pri zachovaní celkovej plošnej výmery a množstiev dažďových vôd.

Vsakovacie bloky a ORL sú umiestnené na pozemku parc.č. 3507/1

SO 05 Vonkajšie osvetlenie – bod napojenia z Komenského ul., navrhované osvetlenie je trasované v chráničke popod komunikáciu a v zelenom páse popri bytovom dome na pozemkoch parc.č. 3499 a 3500, po okraji navrhovaného parkoviska.

Námietky účastníkov konania:

1. Vlastníci pozemkov parc. č. 3505, 3506 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. 1.mája 31, 33 v Pezinku v zastúpení Mgr. Ivety Gavurovej a Petry Biznárovej doručili dňa 08.02.2013 písomne požiadavky v bodoch 1 a 2. Stavebný úrad požiadavky akceptuje, podrobne sa s nimi zaoberá v odôvodnení.
2. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Pezinku na ul. Komenského 22-24 podali v zastúpení Ing. Igorom Piovarčim na ústnom pojednávaní dňa 12.02.2013 písomne námietky v bodoch 1-6. Stavebný úrad námietku č.5 týkajúcu sa zabezpečenia prístupu ku garážam na pozemok parc. č. 3483-3497, 3507/8, 3507/10-12 akceptuje, ostatné námietky neakceptuje.

Dňa 04.04.2013 doručili na stavebný úrad písomne námietky k zmene projektovej dokumentácie

v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy v bodoch 1-3. Stavebný úrad požiadavku č.2 týkajúcu sa zapracovania posudku vplyvu uvedených terénnych zmien na statiku bytovky neakceptuje, ostatné námietky akceptuje. Stavebný úrad sa námietkami účastníkov konania podrobne vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia.

3. Na ústnom pojednávaní dňa 12.02.2013 bola vznesená pripomienka, ako sa budú riešiť garáže vo vlastníctve súkromných osôb, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch vo vlastníctve investora – investor zapracoval pripomienku do projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy. Stavebný úrad pripomienku akceptuje, podrobne sa s ňou zaoberá v odôvodnení.
4. Drahomír Frič, vlastník garáže na pozemku par.č. 3507/4 – pripomienky k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy - žiadam o prístup autom do existujúcej garáže na uvedenej parcele v Pezinku - stavebný úrad požiadavky akceptuje
5. Ing. Samuel Šimonovič, vlastník garáže na pozemku par.č. 3507/5 – pripomienky k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy - žiadam o zachovanie garáže a voľný prístup do nej. Stavebný úrad požiadavky akceptuje, podrobne sa s ňou zaoberá v odôvodnení.

Vyjadrenie dotknutých orgánov, správcov inžinierskych sietí a odborných oddelení Mesta Pezinok:

- **Mesto Pezinok – odd. investičnej výstavby, realizácie a územného plánu** – stanovisko zo dňa 09.11.2012 – súhlasíme za podmienky, že projektová dokumentácia bude prepracovaná tak, aby boli všetky parkovacie miesta riešené na vlastnom pozemku. Návrh statickej dopravy (v zmysle STN 73 6110/Z1 z decembra 2011) bude potrebné odsúhlasiť ODI PZ v Pezinku dopravným inžinierom. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.
V rámci koordinácie stanovísk bolo dňa 12.02.2013 súhlasné stanovisko v súlade s vyjadrením OR PZ-PK-ODI-42-186/2012, kde požadujú zachovať min. 6PM verejných a doplniť počet parkovacích miest o 19 PM.
V rámci koordinácie stanovísk bolo k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 – opätovne potvrdené stanovisko zo dňa 12.02.2013
- **Mesto Pezinok, za úsek ochrany prírody a krajiny** – zo dňa 12.02.2013 - s návrhom súhlasíme. V rámci koordinácie stanovísk bolo k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 – opätovne potvrdené stanovisko zo dňa 12.02.2013
- **Mesto Pezinok, za úsek štátnej vodnej správy** – zo dňa 12.02.2013 - s návrhom súhlasíme. V rámci koordinácie stanovísk bolo k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 – opätovne potvrdené stanovisko zo dňa 12.02.2013
- **Mesto Pezinok, za úsek ochrany ovzdušia** – zn.: 5/5-3/EC2/6162/35138/12 zo dňa 17.10.2012 – súhlasí s užívaním stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia na predmetnej stavbe. Mesto Pezinok eviduje od r.1998 do súčasnosti tzv. malý zdroj znečisťovania ovzdušia v slobodárni na ul. 1.mája 39. Zdrojom znečisťovania ovzdušia je kotolňa so 4ks plynovými kotlami typu Viessmann Vitogas o výkone 48 kW (3ks) a 1 ks o výkone 35 kW (spolu 179 kW). Kotly majú spoločný výdych. Existujúci zdroj tepla pre navrhovanú prestavbu budovy podľa projektovej dokumentácie vyhovuje. Uvedený zdroj má projektovaný odvod spalín tak, aby bol v súlade s podmienkami uvedenými v prílohe č.6 vyhlášky MŽP SR č. 356/2010 Z.z. v znení noviel a so všeobecnými pravidlami na ochranu životného prostredia.
V rámci koordinácie stanovísk dňa 12.02.2013 a k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 - s návrhom súhlasíme.
- **Mesto Pezinok, za odpadové hospodárstvo** – zo dňa 12.02.2013 - s návrhom súhlasíme. Kontajnery sú umiestnené na vlastnom pozemku. V rámci koordinácie stanovísk bolo k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 – súhlasné stanovisko
- **Mesto Pezinok, za úsek dopravy a cestného hospodárstva** – zo dňa 12.02.2013 - s návrhom súhlasíme za podmienky plynulého napojenia výjazdu z parkoviska na miestnu komunikáciu na Komenského ul.. V rámci koordinácie stanovísk bolo k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 opätovne potvrdené súhlasné stanovisko za

podmienky zriadenia plynulého zjazdu zo štyroch parkovacích miest cez chodník na miestnu komunikáciu na Komenského ul.

- **Mesto Pezinok, za odd. majetkovoprávne** – zo dňa 12.02.2013 - s návrhom súhlasíme za podmienky, ak budú zasahovať do mestského pozemku, v stavebnom konaní riešiť vzťah k pozemku. V rámci koordinácie stanovísk bolo k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy dňa 22.03.2013 opätovne potvrdené súhlasné stanovisko za predchádzajúcej podmienky.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek odpadového hospodárstva** – zn.ŽP/ODP./2012/1775/Gb zo dňa 08.10.2012 – nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek ochrany prírody a krajiny** – zn.OUZP/OPaK-1750/2012 zo dňa 27.09.2012 – V prípade, že návrh situácie stavby i projektová dokumentácia bude navrhnutá a spracovaná v súlade so schválenými zásadami a regulatívami záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, podľa prípadne príslušným orgánom ochrany prírody a krajiny vyššieho stupňa stanovených požiadaviek pre danú lokalitu v rámci prerokovania v predchádzajúcich stupňoch, nemáme k vydaniu územného rozhodnutia pripomienky.
Upozorňujeme žiadateľa na skutočnosť, že ak realizácia zámeru bude vyžadovať odstránenie drevín (stromov, krov i lián) s parametrami uvádzanými v zákone a príslušných vykonávacích predpisoch, 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. Výrub drevín je možné uskutočniť iba v mimo vegetačnom období, t.j. od 1. októbra do 31.marca, s čím treba rátať pri plánovaní prípravných prác. Súhlas na výrub drevín sa vydáva rozhodnutím (na základe samostatne podanej žiadosti v dostatočnom časovom predstihu, spravidla najmenej 30 dní pred plánovanou činnosťou s doložením potrebných podkladov a správneho poplatku).
Upozorňujeme taktiež, že tesne pred realizáciou je potrebné zabezpečiť, aby v neobývaných častiach neprišlo k prípadnému ohrozeniu chránených druhov živočíchov / netopiere, vtáky/. V prípade nálezu chráneného živočícha má stavebník povinnosť nahlásiť túto skutočnosť príslušnému stavebnému úradu a taktiež orgánu ochrany prírody a krajiny a prerušiť výstavbu, pokiaľ nedôjde k realizácii opatrení na minimalizovanie vplyvov na chránené živočíchy. Pre akúkoľvek manipuláciu s chránenými živočíchmi, alebo zásahy do ich stanovišť je potrebné mať výnimku z Ministerstva životného prostredia SR.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej vodnej správy** – zn. ŽP.vod.1771/V-182/2012-Ka zo dňa 10.10.2012 – Zásobovanie vodou bude riešené rekonštrukciou jestvujúcej vodovodnej prípojky a odkanalizovanie do verejnej kanalizácie. Vody z povrchového odtoku budú odvádzané dažďovou kanalizáciou do retenčnej nádrže a následne do vsakovacieho zariadenia. Vody z parkovísk budú pred zaústením do vsakovacieho zariadenia prečísťované v odlučovači ropných látok.
Navrhovaná prípojka vodovodu, splašková kanalizácia a dažďová kanalizácia sú vodnými stavbami podľa ust. § 52 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon). Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek štátnej vodnej správy preskúmal predloženú situáciu stavby a konštatuje, že navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.
Investor požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa ust. § 26 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon). K žiadosti doloží právoplatné územné rozhodnutie a ostatné doklady v zmysle zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších predpisov (stavebný zákon).
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej správy ochrany ovzdušia** – zn. OUŽP/2012/01755-Sy zo dňa 04.10.2012 - Podľa údajov uvedených v podaní sa jedná o malý zdroj znečisťovania ovzdušia (zariadenie s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom do 0,3 MW). V objekte budú slúžiť na vykurovanie a prípravu teplej vody pôvodné plynové kotle s celkovým výkonom 0,179 MW. Vecne a miestne príslušné na vybavenie žiadosti je Mesto Pezinok. Na základe vyššie uvedeného Vám postupujeme predmetné podanie na ďalšie vybavenie.
- **ObÚ ŽP v Pezinku, úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie** – zn.ŽP/EIA-1751/2012 zo dňa 27.09.2012 – Táto činnosť v zmysle prílohy č. 8 „zákona“ patrí do kapitoly 9 — Infraštruktúra,

položky č. 16 — Projekty rozvoja obcí, časť B — zisťovacie konanie v zastavanom území od 10 000 m² podlahovej plochy. Na základe dostupných informácií uvedených v priloženej dokumentácii Vám oznamujeme, že v zmysle prílohy č. 8 „zákona“ predložený projekt nespĺňa kritériá a preto nepodlieha procesu odborného posudzovania podľa tohto „zákona“.

- **ZSE, a.s.** – zo dňa 22.0.2012 – Z územno-technologického hľadiska rozvoja distribučnej sústavy ZSE Distribúcia a.s. s predkladanou situáciou predmetnej stavby - „súhlasíme“ za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

- NN vedenie - Napojenie bytového domu bude riešené novovybudovanými NN káblovými rozvodmi. Vyhotovenie bude riešené káblom NAYY-J 4 x 240 mm² s ukončením v istiacej rozpojovacej skrini ŠR.
- V ďalšom stupni pre stavebné povolenie žiadame vypracovať projektovú dokumentáciu doplnenú o konštrukčne prvky a detailné riešenie NN rozvodov v súlade so Zásadami budovania a prevádzkovania VN a NN sietí platnými v ZSE, a.s., z predložiť na odsúhlasenie.
- ZSE Distribúcia a.s., si ako prevádzkovateľ dotknutej distribučnej sústavy v zmysle platnej legislatívy vyhradzuje právo stanoviť spôsob napojenia a rozsah budovaných distribučných zariadení siete energetiky. Presný rozsah investícií budovaných zariadení pre predmetnú stavbu zo strany investora (developer riešeného územia) a zo strany ZSE, a.s. bude stanovený v prípade dohody o prevzatí investorstva v Zmluve o spolupráci medzi investorom a ZSE, a.s.
- Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.
- Pri budovaní sietí požadujeme vytvorenie verejne prístupných koridorov pre možnosť trasovania distribučných NN rozvodov ZSE Distribúcia a.s., pre potreby napájania budúcich odberateľov. Žiadame zabezpečiť Zmluvou o budúcej zmluve, vysporiadanie majetkovo-právnych vzťahov k pozemkom, kde bude umiestnená distribučná trafostanica ako aj k pozemkom pre distribučné vedenia. Pre potreby budovania energetických zariadení ZSE, žiadame zabezpečiť práva k pozemkom určeným na budovanie energetických zariadení od vlastníka príslušnej nehnuteľnosti. Vstup do priestoru situovania distribučných vedení musí byť zabezpečený pre pracovníkov ZSE, a.s. v každú dennú a nočnú hodinu - zodpovedný investor.
- Pripojenie koncových odberateľov bude realizované z elektromerových skríň RE, umiestnených na verejne prístupnom mieste tak, aby bol kedykoľvek v každú dennú aj nočnú hodinu prístupných za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod. pracovníkom ZSE a.s. — podľa platnej legislatívy prípojka nie je súčasťou distribučnej siete — zodpovedný investor stavby.
- V rámci stavby požadujeme rešpektovať všetky existujúce energetické zariadenia ZSE a.s. — VN a NN a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov. Pri zameraní stavby požadujeme vykonať vytýčenie a zakreslenie všetkých existujúcich energetických zariadení v priestore a ochrannom pásme stavby. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava — mesto, Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN Čulenova č. 3.
- Za detailné technické riešenie projektovej dokumentácie v zmysle platných legislatívnych predpisov, STN EN noriem a schválených konštrukčných prvkov ZSE Distribúcia a.s. zodpovedá projektant.
- Predmetné stanovisko neslúži pre vydanie stavebného povolenia

- **OR HaZZ v Pezinku** – zn.ORHZ-PK1-1692/2012-001 zo dňa 19.10.2012 – s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
 - **Okresné riaditeľstvo PZ – ODI v Pezinku** – zn.: ORPZ-PK-ODI-42-186/2012 zo dňa 11.12.2012 – súhlasí s vydaním územného rozhodnutia, za uvedenia pripomienok do vyššieho štádia projektovej dokumentácie, ktoré vyplývajú z hľadiska našich sledovaných záujmov:
1. Vzhľadom na predložené súhlasné stanovisko mesta Pezinok súhlasíme s návrhom 53 parkovacích miest (ďalej len PM) pre potreby 47 jednoizbových bytov a troch podnikateľských priestorov so 4

zamestnancami a 3 zákazníkmi do jednej hodiny. Z uvedeného počtu musí ostať minimálne 6 PM vyhradených (nepredaných) pre vozidlá návštev (100/0 z celkového počtu PM). Vzhľadom na miestnu znalosť však odhadujeme deficit návrhu o min. 19 PM a odporúčame doplniť po dohode s mestom Pezinok uvedený počet PM vo vyššom štádiu projektovej dokumentácie v normou stanovenej dostupovej vzdialenosti.

Stavebný úrad požiadavku akceptuje a bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – zn.: HŽP/16350/2012 zo dňa 14.11.2012 – súhlasí s návrhom žiadateľa a súčasne stanovuje nasledovné o povinnosti:
 1. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl. 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.
 2. Funkciu prenajímateľných priestorov riešiť zlučiteľnú s funkciou bývania.
 3. Ku kolaudácii stavby predložiť:
 - a) výsledky laboratórneho rozboru, ktoré preukážu, že kvalita vody zo spotrebiska (vnútorných rozvodov) spĺňa požiadavky nariadenia vlády SR č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu. v znení nar. vlády SR č. 496/2010Z.z..
 - b) výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk zo všetkých technických zariadení (vrátane prenajímateľných prevádzok) nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené vnútorné prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z..

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 záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa aj účastníkov

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ podal dňa 21.11.2012 na Mesto Pezinok návrh na umiestnenie stavby: „Slobodáreň – polyfunkčný objekt, prestavba a nadstavba“ na ul. 1.mája 39 v Pezinku, súp.č. 1234.

Mesto Pezinok dňa 11.01.2013 podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona oznámilo verejnou vyhláškou začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 12.02.2013 vykonalo ústne pojednávanie.

V konaní boli podané účastníkmi konania nasledujúce námietky:

1. Vlastníci pozemkov parc. č. 3505, 3506 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu

na ul. 1.mája 31, 33 v Pezinku v zastúpení Mgr. Ivety Gavurovej a Petry Biznárovej doručili dňa 08.02.2013 písomne požiadavky:

- Žiadame Stavebný úrad, aby zaviazal stavebníka, aby nevyužíval prejazd na stavenisko popred bytový dom na ul. 1. mája č. 31 a 33, ale využíval vjazd z ul. Komenského.

Odôvodnenie :

Účelová miestna komunikácia pred bytovým domom na ul. 1. mája 31 a 33 v Pezinku je využívaná na parkovanie motorových vozidiel vlastníkov bytov v predmetnej nehnuteľnosti. Priestor po zaparkovaní týchto vozidiel je úzky na prejazd stavebných vozidiel a strojov a ohrozoval by bezpečnosť a zdravie obyvateľov nielen bytového domu, ale aj pešo prechádzajúcich obyvateľov mesta Pezinok.

Stavebný úrad požiadavku akceptuje. Požiadavka bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – časť Projekt organizácie výstavby.

- Žiadame stavebný úrad, aby zaviazal stavebníka k nevykonávaniu stavebných prác v nočných hodinách a v nedeľu.

Odôvodnenie :

V nočných hodinách je dôležitý oddych zo zdravotných a iných dôvodov. Na základe § 94 ods. 3 zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce stavebné práce nie je možné vykonávať počas nedele.

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad požiadavku akceptuje. Požiadavka bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – časť Projekt organizácie výstavby. Požiadavka je v súlade s VZN č.1./2002

2. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej „SVB“) v Pezinku na ul. Komenského 22-24 podali v zastúpení Ing. Igorom Piovarčim na ústnom pojednávaní dňa 12.02.2013 písomne námietky:

- Aký je územný plán mesta Pezinok pre danú lokalitu?

Stanovisko stavebného úradu: Mesto Pezinok – odd. investičnej výstavby, realizácie a územného plánu vo svojom stanovisku k investičnému zámeru zo dňa 09.11.2012 súhlasí a konštatuje, že uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok. Súhlas bol opätovne potvrdený v rámci koordinácie stanovísk dňa 12.03.2013 a 22.03.2013.

- SVB zásadne nesúhlasí s navýšením objektu o ďalšie dve podlažia z nasledovných dôvodov: zvýšenie objektu naruší svojou výškou okolité bytovky a rodinné domy, naša bytovka príde o raňajšie východné slnko,

Stanovisko stavebného úradu: Súčasťou projektovej dokumentácie na územné rozhodnutie je svetlotechnický posudok, vypracovaný autorizovanou osobou, podľa ktorého navrhovaná nadstavba svojím umiestnením a objemom vyhovuje svetlotechnickým normám STN. Z uvedeného dôvodu považuje stavebný úrad uvedené tvrdenie za neopodstatnené.

- Výstavba 47 1- izbových bytov je v danej lokalite neúnosná, pretože sa jedná o malý priestor, vybudovanie 53 parkovacích miest prinesie hluk, exhaláty a prach. Aký bol pôvodný návrh na veľkosť bytov? Počíta sa v budúcnosti so zmenou dispozície bytov? Čo obsahuje deklarovanie polyfunkčnosti budúceho objektu? Obchody, služby, sklady, resp. niečo iné? Pri predaji bytov Komenského 22,24, nebolo možné kúpiť aj príľahlé pozemky,. Tieto predávala až správkyňa konkurznej podstaty. Kde sa počíta s parkovacími miestami doterajších obyvateľov príľahlých lokalít? Kde budú parkovať obyvatelia doterajších 4-bytoviek /48 -3izb. bytov/, oproti stojacich vežiakov cca 200 bytov, spojená škola, športová hala ,plaváreň, učňovská škola? Aký je názor PZ SR ODI k súčasnému návrhu projektu W&W? Jediné možné vyústenie z objektu je na Komenského ulicu, rovno oproti prechodu pre chodcov do Spojenej školy, ktorú navštevujú zdravotne postihnuté deti. Ráno i po skončení vyučovania ich väčšinou vozia rodičia autami.

Stanovisko stavebného úradu: Okresné riaditeľstvo PZ – ODI v Pezinku vydalo súhlasné stanovisko zn.: ORPZ-PK-ODI-42-186/2012 zo dňa 11.12.2012, za uvedenia pripomienok do vyššieho štádia projektovej dokumentácie v normou stanovenej dostupovej vzdialenosti.

- Zvlášť negatívny je zámer zúžiť zelený trávnatý pás pri bytovke Komenského 22,24 z 8,1 m na 6,3 m, v návrhu sa ďalej počíta s výrubom mladých zdravých stromov / 5 ks / a niekoľkých kríkov. Práve tento moment je dôležitý z ekologického hľadiska. Naopak W&W nesúhlasila s výrubom prestarnutého topoľa, ktorý nie je ani na pozemku W&W a narúša koreňovým systémom kanalizáciu bytovky, hoci MsÚ s tým súhlasil. / vid' prílohy/. Náhrada novou výsadbou prinesie cielený efekt o 15 -20 rokov. Ak by predsa došlo k realizácii rozšírenia parkovania, žiadame o zachovanie stromov na malých ostrovčekoch. Z južnej strany bytovky vybudovanie pevných zábran na ochranu fasády a vodovodnej šachty.

Stanovisko stavebného úradu: Súčasťou projektovej dokumentácie na územné rozhodnutie je aj rozhodnutie Mesta Pezinok, odd. životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy, v ktorom vydáva súhlas spoločnosti Winkler&Weber s.r.o. na výrub drevín – 5ks stromov a 12m² kríkov.

- V žiadnom prípade nesmie dôjsť k obmedzeniu prístupu do radu garáží z východnej strany slobodárne počas rekonštrukcie, alebo následne zriadením stavebných skládok a pod. Prístup a riadne využívanie súkromného vlastníctva nesmie byť dotknutý. Na pozemku W&W je položená kanalizácia z našej bytovky, aké je jej ochranné pásmo, kto bude zodpovedať za jej prípadné narušenie pri parkovaní?

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad požiadavku akceptuje. Požiadavka bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – časť Projekt organizácie výstavby.

3. Na ústnom pojednávaní dňa 12.02.2013 bola vznesená pripomienka, ako sa budú riešiť garáže vo vlastníctve súkromných osôb, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch vo vlastníctve investora – investor zapracoval pripomienku do projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy.

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad pripomienku akceptoval a na základe uvedenej pripomienky navrhovateľ prepracoval projektovú dokumentáciu.

Dňa 13.03.2012 navrhovateľ predložil zmenenú projektovú dokumentáciu časť „SO 02 Komunikácie a spevnené plochy“. Zmena spočívala v úprave parkovacích miest, a to vo vytvorení 4 nových parkovacích miest na časti pozemkov parc.č. 3507/1 a 3507/9 pri bytovom dome na Komenského ul. č. 22 prístupných z Komenského ulice a v zachovaní dvoch prefabrikovaných garáží na pozemkoch parc.č. 3507/4 a 3507/6 vo vlastníctve súkromných osôb, ktoré sú na pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľa.

Mesto Pezinok v súlade s ustanovením § 36 zákona č.50/1976 Zb. v znení ďalších zmien a doplnkov (stavebný zákon) oznámilo dňa 20.03.2013 zmenu v projektovej dokumentácii, časť „SO 02 Komunikácie a spevnené plochy“ dotknutým účastníkom tohto konania. Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery v dotknutom území a pretože žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

V konaní boli vznesené námietky:

4. Drahomír Frič, vlastník garáže na pozemku par.č. 3507/4 – pripomienky k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy - žiadam o prístup autom do existujúcej garáže na uvedenej parcele v Pezinku - stavebný úrad požiadavky akceptuje

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad požiadavku akceptuje. Požiadavka bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

5. Ing. Samuel Šimonovič, vlastník garáže na pozemku par.č. 3507/5 – pripomienky k zmene projektovej dokumentácie v časti SO 02 Komunikácie a spevnené plochy - žiadam o zachovanie garáže a voľný prístup do nej.

Stanovisko stavebného úradu: Ing. Samuel Šimonovič predložil v konaní kolaudačné rozhodnutie na garáž zn.: č.j.: Žp-8-Ko/94-Hr zo dňa 02.03.1994, ktoré nadobudlo právoplatnosť 02.04.1994. Stavebný úrad požiadavku akceptuje. Požiadavka bude zapracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie

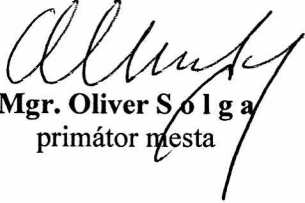
Svoje stanoviská oznámili tieto orgány: ObÚ ŽP v Pezinku – úsek ochrany prírody a krajiny, - úsek odpadového hospodárstva, - úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, - úsek EIA, - úsek štátnej vodnej správy, SPP, a.s., ZSE a.s., OR HaZZ v Pezinku, Okresné riaditeľstvo PZ – ODI v Pezinku, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, a jednotlivé dotknuté oddelenia Mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Navrhovateľ zaplatil správny poplatok 400,- €.

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


Mgr. Oliver Šolga
primátor mesta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok, www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 03.05.2013


Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 

Pečiatka a podpis:



Príloha: 1 x situácia (pre navrhovateľa)

Vybavuje: Ing. Šilhárová 

Doručí sa:

navrhovateľ v zastúpení:

1. ENG2 spol.s.r.o. – Ing. Adrián Gunár, Karpatská 23, 811 05 Bratislava

susedia:

2. vlastníci pozemku parc.č. 3499 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Komenského 22
3. vlastníci pozemku parc.č. 3500 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Komenského 24
4. vlastníci pozemku parc.č. 3506 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. 1.mája 31
5. vlastníci pozemku parc.č. 3505 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. 1.mája 33
6. vlastníci pozemku parc.č. 3504 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. 1.mája 35
7. vlastníci pozemku parc.č. 3503 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. 1.mája 37
8. vlastníci budovy technickej vybavenosti a vlastníci pozemku parc.č. 3482/4
9. vlastníci garáží a vlastníci pozemkov parc. č. 3483 – 3497, 3507/8, 3507/10-12
10. vlastníci garáží a vlastníci pozemkov parc. č.3507/3-6

Na vedomie:

1. navrhovateľ: WINKLER & WEBER, Hurbanova 768/4, 979 01 Rimavská Sobota
2. primátor mesta Pezinok

Dotknuté orgány:

3. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
4. ObÚ v Pezinku - ŽP – OPaK, OH, OVZ, ŠVS, EIA
5. Bratislavské vodárenská spoločnosť, Prešovská 48, Bratislava
6. ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
7. Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44 A, Bratislava
8. Slovak Telecom a.s., Karadičova 10, 825 13 Bratislava 26
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
10. ORPZ DI – ODI P.O.BOX 134, Vajnorská č.25, 832 56 Bratislava III.