

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 02.10.2014

Zn.: 5/72-SPzm./5061-24651/2014

ROZHODNUTIE

Stavebník: **TKB BUILDING spol. s.r.o.**, Vysoká 8, 811 06 Bratislava

podal dňa 18.07.2014 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením na líniovú stavbu: **„SO 13 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy“** na ul. dona Sandtnera v Pezinku (parc. č.: 1053/103, 1053/73, kat. úz. Pezinok), ktorá je súčasťou stavby **„Obytný súbor Pezinok Sever II“**

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestom Pezinok pod č. 5/81-SP/5446-31074/2008-c dňa 01.12.2008.

Mesto Pezinok, ako príslušný špeciálny stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon) a § 3a ods. 4 zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov, prerokovalo žiadosť v rozsahu v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi, posúdilo v zmysle § 68 a rozhodlo podľa § 68 odst.2 stavebného zákona takto:

zmena stavby pred dokončením

„SO 13 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy“ na ul. dona Sandtnera v Pezinku na pozemkoch parc. č.: **1053/103, 1053/73** kat. území: **Pezinok** ktorá je súčasťou stavby: **„Obytný súbor Pezinok Sever II** na ul. dona Sandtnera v Pezinku

sa podľa § 68 ods.1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e

v tomto rozsahu:

- rozšírení počtu parkovacích miest o 47 státí -v zmysle situácie

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba sa uskutoční podľa dokumentácie overenej v tomto konaní. Akékoľvek iné zmeny nesmú byť bez povolenia stavebným úradom vykonané.
2. Overená projektová dokumentácia v konaní je súčasťou tohto rozhodnutia a je priložená k rozhodnutiu, ktoré obdržal stavebník.
3. Námietky účastníkov konania: bez námietok.
4. Ďalšie podmienky uvedené v stavebnom povolení č. 5/81-SP/5446-31074/2008-c dňa 01.12.2008 zostávajú platné.

Námietky účastníkov konania:

V stanovenej lehote podali účastníci konania – vlastníci susedných bytových domov menovite: Tomáš Čontošfalský, Ing. Helena Jakubčíková, Veronika Vilimová, Ing. Marek Tanáč, Miroslav Fargaš, Zuzana Fargašová, Mgr. Anton Šubert LL.M., Lukáš Sivák, všetci bytom dona Sandtnera 13, Pezinok; Ing. Lenka Čermáková, Ing. Zuzana Jandurová, Jaroslav Nemeč, Lucia Nemcová, Mgr. Barbora Štefanovičová,

Tomasz Olszewski, Magdalena Zawistowska – Olszewska, Ing. Peter Bielik, všetci bytom dona Sandtnera 11, Pezinok; Andrej Vilim, bytom Hurbanova 1, Pezinok jednotlivo námietky, ktoré sú však obsahovo totožné. Vo svojich námietkach uvádzajú nasledovné:

Stavebník žiada stavebný úrad o povolenie zmeny hore uvedenej stavby v tom rozsahu, že o.i. bude oprávnený vybudovať parkovacie plochy na južnej svetovej strane bytových domov č. 11 a 13 na ul. Dona Sandtnera v Pezinku (ďalej len „Bytové domy“). V zmysle priloženej koordinačnej situácie, ktorá bola podkladom na vydanie pôvodného stavebného povolenia, sa s parkovacími miestami na južnej strane Bytových domov nepočítalo.

Mám za to, že vybudovaním dodatočných parkovacích miest možno dôjde k zlepšeniu parkovacej situácie na novovybudovanom sídlisku (aj to iba v prípade, ak ostanú parkovacie miesta verejné), avšak dôjde tým k úplnej likvidácii akýchkoľvek plôch (verejnej) zelene, ktoré sú v lokalite ešte možné, ako i znehodnotenia životného prostredia obyvateľov už vybudovaných bytoviek Dona Sandtnera.

Medzi Bytovými domami vznikajú len zanedbateľné, úzke pásy trávnik, bez stromov a inej zelene, ako i bez detského ihriska, prípadne inej oddychovej zóny.

Stromy ako i trávnatá plocha prirodzene tlmia aj hluk, takže vybudovaním nových betónových plôch sa situácia s nepriaznivou akustikou v danej lokalite ešte zhorší.

Navyše stromy, ktoré mohli tvoriť prirodzenú zvukovú clonu pri novobudovanej ceste (premostenie) boli vyrúbané, a zatiaľ nenahradené.

Priestor na zeleň medzi Bytovými domami a novými bytovými domami v projekte Sever II bude úplne zlikvidovaný vybudovaním betónových plôch na parkovanie. Nové sídlisko na ulici Dona Sandtnera tak budú tvoriť len obytné domy a betónové parkovacie plochy.

V návrhu, ktorým sa rieši vybudovanie nových betónových parkovacích miest chýba riešenie pre peších tj. vybudovanie chodníkov spojením bytoviek Dona Sandtnera 11 a 9.

Pri bytovkách Dona Sandtnera 9, 11, 13 taktiež nie je vybudované verejné osvetlenie, čím sa zvyšuje ohrozenie všetkých obyvateľov ako i návštevníkov danej lokality (chodcov i motoristov).

Obyvatelia mesta Pezinok už dlhšiu dobu viacerými svojimi počinmi a aktivitami prejavujú obrovsky záujem o životné prostredie a zeleň. V súčasnosti sa kladie čoraz väčší dôraz na aktívne využívanie prírodných daností jednotlivých lokalít za účelom umožnenie komfortného života pre občanov tohto mesta. Lokalita ulice Dona Sandtnera je úzko spätá s miestnym, prírodným vodným tokom Saulak, s rekreačným využitím ktorého sa počíta aj v územnom pláne mesta (cyklistická trať). Lokalita je občanmi mesta vyhľadávaná nielen za účelom prechádzok.

Vytvorením parkovacích miest na južnej strane Bytových domov, vzniká „betónová džungľa“ nielen medzi samotnými bytovými domami na novom sídlisku, ale vizuálne sa tým zasahuje aj do celej lokality.

Po oboch stranách vodného toku Saulak sa pri nových bytových domoch budujú tzv. predzáhradky oddelené betónovými múrmi, ku ktorými by po povolení žiadosti stavebníka pribudli ďalšie betónové plochy.

Týmto žiadam, aby stavebný úrad vydal stavebné rozhodnutie až po úprave žiadosti stavebníkom v zmysle hore uvedených pripomienok tak, aby boli rešpektované nároky obyvateľov ulice Dona Sandtnera v Pezinku z ohľadom na kvalitné životné prostredie, najmä zeleň a úpravu okolia bytových domov.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Stavebný úrad v celom rozsahu zamietá. Bližšie sa nimi zaoberal v odôvodnení rozhodnutia.

Stanoviská a podmienky odborných a dotknutých oddelení mesta Pezinok:

Mesto Pezinok – úsek dopravy a cestného hospodárstva - dňa 02.10 – súhlasíme bez pripomienok.

Mesto Pezinok – úsek územného plánovania – dňa 02.10.2014 – navrhované parkovacie miesta musia ostať verejné.

Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov:

OR PZ v Bratislave – okolie – ODI v Pezinku – stanovisko zo dňa 29.07.2014 – súhlasí bez pripomienok.

O d ô v o d n e n i e

Stavebník podal dňa 18.07.2014 na Mesto Pezinok povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu: : „**SO 13 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy**“ na ul. dona Sandtnera v Pezinku (parc. č.: 1053/103, 1053/73, kat. úz. Pezinok), ktorá je súčasťou stavby „**Obytný súbor Pezinok Sever II**“

Mesto Pezinok, stavebný úrad, oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 29.07.2014 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustilo v zmysle § 61 ods.2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

V stanovenej lehote podali účastníci konania – vlastníci susedných bytových domov menovite: Tomáš Čontošfalský, Ing. Helena Jakubčíková, Veronika Vilimová, Ing. Marek Tanáč, Miroslav Fargaš, Zuzana Fargašová, Mgr. Anton Šubert LL.M., Lukáš Sivák, všetci bytom dona Sandtnera 13, Pezinok; Ing. Lenka Čermáková, Ing. Zuzana Jandurová, Jaroslav Nemeč, Lucia Nemcová, Mgr. Barbora Štefanovičová, Tomasz Olszewski, Magdalena Zawistowska – Olszewska, Ing. Peter Bielik, všetci bytom dona Sandtnera 11, Pezinok; Andrej Vilim, bytom Hurbanova 1, Pezinok jednotlivo námietky, ktoré sú však obsahovo totožné. Vo svojich námietkach uvádzajú nasledovné:

Stavebník žiada stavebný úrad o povolenie zmeny hore uvedenej stavby v tom rozsahu, že o.i. bude oprávnený vybudovať parkovacie plochy na južnej svetovej strane bytových domov č. 11 a 13 na ul. Dona Sandtnera v Pezinku (ďalej len „Bytové domy“). V zmysle priloženej koordinačnej situácie, ktorá bola podkladom na vydanie pôvodného stavebného povolenia, sa s parkovacími miestami na južnej strane Bytových domov nepočítalo.

Mám za to, že vybudovaním dodatočných parkovacích miest možno dôjde k zlepšeniu parkovacej situácie na novovybudovanom sídlisku (aj to iba v prípade, ak ostanú parkovacie miesta verejné), avšak dôjde tým k úplnej likvidácii akýchkoľvek plôch (verejnej) zelene, ktoré sú v lokalite ešte možné, ako i znehodnotenia životného prostredia obyvateľov už vybudovaných bytoviek Dona Sandtnera.

Medzi Bytovými domami vznikajú len zanedbateľné, úzke pásy trávnik, bez stromov a inej zelene, ako i bez detského ihriska, prípadne inej oddychovej zóny.

Stromy ako i trávnatá plocha prirodzene tlmia aj hluk, takže vybudovaním nových betónových plôch sa situácia s nepriaznivou akustikou v danej lokalite ešte zhorší.

Navyše stromy, ktoré mohli tvoriť prirodzenú zvukovú clonu pri novobudovanej ceste (premostenie) boli vyrúbané, a zatiaľ nenahradené.

Príстор na zeleň medzi Bytovými domami a novými bytovými domami v projekte Sever II bude úplne zlikvidovaný vybudovaním betónových plôch na parkovanie. Nové sídlisko na ulici Dona Sandtnera tak budú tvoriť len obytné domy a betónové parkovacie plochy.

V návrhu, ktorým sa rieši vybudovanie nových betónových parkovacích miest chýba riešenie pre peších tj. vybudovanie chodníkov spojením bytoviek Dona Sandtnera 11 a 9.

Pri bytovkách Dona Sandtnera 9, 11, 13 taktiež nie je vybudované verejné osvetlenie, čím sa zvyšuje ohrozenie všetkých obyvateľov ako i návštevníkov danej lokality (chodcov i motoristov).

Obyvatelia mesta Pezinok už dlhšiu dobu viacerými svojimi počinmi a aktivitami prejavujú obrovsky záujem o životné prostredie a zeleň. V súčasnosti sa kladie čoraz väčší dôraz na aktívne využívanie prírodných daností jednotlivých lokalít za účelom umožnenie komfortného života pre občanov tohto mesta. Lokalita ulice Dona Sandtnera je úzko spätá s miestnym, prírodným vodným tokom Saulak, s rekreačným využitím ktorého sa počíta aj v územnom pláne mesta (cyklistická trať). Lokalita je občanmi mesta vyhľadávaná nielen za účelom prechádzok.

Vytvorením parkovacích miest na južnej strane Bytových domov, vzniká „betónová džungľa“ nielen medzi samotnými bytovými domami na novom sídlisku, ale vizuálne sa tým zasahuje aj do celej lokality. Po oboch stranách vodného toku Saulak sa pri nových bytových domoch budujú tzv. predzáhradky oddelené betónovými múrmi, ku ktorým by po povolení žiadosti stavebníka pribudli ďalšie betónové plochy.

Týmto žiadam, aby stavebný úrad vydal stavebné rozhodnutie až po úprave žiadosti stavebníkom v zmysle hore uvedených pripomienok tak, aby boli rešpektované nároky obyvateľov ulice Dona Sandtnera v Pezinku z ohľadom na kvalitné životné prostredie, najmä zeleň a úpravu okolia bytových domov.

Stavebník k uvedeným námietkam vyjadril nasledovné stanovisko:

Naša spoločnosť realizuje v Pezinku na ulici Dona Sandtnera výstavbu už niekoľko rokov. Vždy sme sa snažili, aby naše stavby zohľadňovali prírodné danosti riešenej lokality, ako aj čo najväčšieho individuálneho komfortu jednotlivých vlastníkov nehnuteľností.

Žiadosť o zmenu stavby pred dokončením na líniovú stavbu: „SO 13 komunikácie, parkoviská a spevnené plochy“, ktorá je súčasťou stavby, „Obytný súbor Pezinok Sever II“ sme podali na základe podmienky uloženej stavebným úradom v stavebnom povolení, kde si túto zmenu vyžiadalo stanovisko Oddelenia pre územné plánovanie mesta Pezinok, ako aj stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Bratislave - ODI v Pezinku.

Naša žiadosť teda len napĺňa podmienku, ktorá nám bola uložená príslušnou právnou inštanciou, a preto aj trváme na jej oprávnenosti a opodstatnenosti.

Ťažiskovým prvkom rekreácie a zelene v danej lokalite je aj v zmysle územného plánu brehová časť potoka Saulak - obojstranne, čo sme vždy pri realizácii našich stavieb rešpektovali. Odstupové vzdialenosti našich stavieb od potoka Saulak sú „nadštandardné“ a vytvárajú dostatočný až komfortný priestor pre pešiu a cyklo -turistiku a iné druhy rekreácie.

Dovoľujeme si však upozorniť, že sa jedná o mestskú zástavbu so svojimi špecifikami a nárokmi.

Touto cestou opätovne žiadame stavebný úrad o kladné vybavenie našej žiadosti tak, aby sme mohli naplniť požiadavky nám uložené v stavebnom povolení.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Stavebník mal v stavebnom povolení č. 5/81-SP/5446-31074/2008-c zo dňa 01.12.2008 v bode 10 danú podmienku: „Do realizačného projektu doplniť chýbajúce parkovacie miesta v minimálnom počte 33 parkovacích miest. Projekt predložiť na schválenie ODI a požiadať stavebný úrad o zmenu stavby pred dokončením.“

Taktiež zvýšenie počtu parkovacích miest požadovali aj dotknuté orgány:

OR PZ v Bratislave –okolie – ODI v Pezinku – stanovisko č. ORP-31-58/H-DI-ING-08 zo dňa 05.11.2008 – z hľadiska nami sledovaných záujmov si uplatňujeme nasledovné pripomienky:

1. Vzhľadom na počet bytových jednotiek (188 bj) je počet navrhnutých parkovacích miest (193) nevyhovujúci – odhadujeme deficit cca 33 parkovacích miest. Súhlasíme s vydaním stavebného povolenia za podmienky, že budú chýbajúce parkovacie miesta doplnené vo vykonávacom projekte. Predmetný projekt požadujeme predložiť k posúdeniu.

Mesto Pezinok – územné plánovanie – doplniť parkovacie miesta v čo najväčšom možnom počte.

Z uvedeného vyplýva, že so znížením plôch zelene sa rátalo už pri vydávaní stavebného povolenia a stavebník si zmenou stavby pred dokončením – navýšením parkovacích miest plní len povinnosti, ktoré mu boli dané v stavebnom povolení.

Čo sa týka počtu výsadby stromov, uvedené sa zachováva, len bude výsadba zrealizovaná na menšej ploche.

Umiestnenia chodníkov sa zmena nedotýka.

Námietka týkajúca sa osvetlenia bytových domov dona Sandtnera 9, 11, 13 nie je predmetom tohto konania. Stavebný úrad napriek tomu uvádza, že s výstavbou bytových domov sa realizuje aj VO, ktoré bude umiestnené aj v tesnej blízkosti jestvujúcich bytových domov (ozn. VO pri bytovom dome č. 13 je už zrealizované).

Navrhované parkoviská sú navrhnuté výlučne na pozemku stavebníka.

Stavebný úrad na základe uvedeného námietky v celom rozsahu zamietla.

Oznámenie o začatí konania bolo doručené dotknutým orgánom: SVP, OÚ Pezinok - OSŽP - ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo, OR HaZZ v Pezinku, Západoslovenská distribučná, SPP, BVS, Archeologický ústav SAV, Slovak Telekom, RÚVZ Bratislava, KPÚ Bratislava, k dokumentácii stavby sa vyjadrili OR PZ – ODI Pezinok a dotknuté odd. Mesta Pezinok.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili odborné a dotknuté oddelenia mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Ostatné dotknuté orgány v konaní neuplatnili žiadne námietky ani pripomienky.

V priebehu stavebného konania nenašlo Mesto Pezinok také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie zmeny stavby pred ukončením a žiadosti vyhovel.

Správny poplatok bol zaplatený vo výške 50,- € v pokladni Mestského úradu v zmysle položky č. 60 písm. e) bod 4 zák. č. 145/1998 Z.z..

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 Okresný úrad Pezinok – odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií prostredníctvom Mesta Pezinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

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



Oliver Šolga
Mgr. Oliver Šolga
primátor mesta

Vyvesené dňa: 08.10.2014

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Vojčináková

Príloha pre stavebníka: overená dokumentácia stavby v tomto konaní.

Doručí sa:

- **verejnou vyhláškou**
- 1. navrhovateľ: TKB BUILDING s.r.o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava
- 2. primátor mesta Pezinok
- 3. Vlastníci bytov v byt. domoch Dona Sandtnera 9-11
- 4. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
- 5. projektant: Ing. Elena Horváthová, Slniečná 9, Svätý Jur
- **dotknuté orgány**
- 1. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
- 2. OR PZ – ODI Bratislava - okolie, Šenkvičná, 902 01 Pezinok
- 3. OÚ Pezinok – OSŽP - ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo
- 4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
- 5. Krajský pamiatkový úrad, Leškova, Bratislava
- 6. Archeologický ústav SAV Nitra, Akademická 2, 949 21 Nitra
- 7. SPP, Mlynské Nivy 44/b, 825 17 Bratislava
- 8. ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- 9. Západoslovenská distribučná a.s.,
- 10. BVS, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
- 11. Slov. telekomunikácie, Nám. slobody, Bratislava

Na vedomie:

1. navrhovateľ: TKB BUILDING s.r.o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava
2. primátor mesta Pezinok
3. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
4. projektant: Ing. Elena Horváthová, Slniečná 9, Svätý Jur

D. Zel