

# Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku, dňa 23.02.2015  
Zn.: 5/74-UR/1594-2015/2015

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Kamil Ježík,**

podal dňa 03.09.2014 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu: „**Novostavba rodinného domu - dvojdom s prípojkami vody, kanalizácie a elektro,**“ ul. Za koníčkom, Pezinok (parcely registra C: parc. č. 3163/1, 3159/2, 3120/5, 3120/4 a 3140/2, parcely registra E: parc.č. 1290, 436/5 a 436/3, k. ú. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdilo predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 04.11.2014 **vydáva** podľa § 39a stavebného zákona

#### rozhodnutie o umiestnení stavby

**stavby: Novostavba rodinného domu - dvojdom s prípojkami vody, kanalizácie a elektro**  
a príjazdová komunikácia, ul. Za koníčkom, Pezinok

v kat. úz.: **Pezinok** na pozemku s parc. č.: **3163/1, 3159/2, 3120/5, 3120/4 a 3140/2** registra C  
**1290, 436/5 a 436/3** registra E

Novostavba rodinného domu - dvojdom sa bude realizovať na pozemku parc. č. 3163/1 a 3159/2. Príjazdová komunikácia sa umiestni na pozemok parc.č. 3140/2, 3163/1, 3159/2 a 3120/5. Prípojky k rodinnému domu budú vedené cez pozemky parc.č. 3120/4, 3120/5, 3140/2, 3159/2 a 3163/1, kat. úz. Pezinok; ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

**I. Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú prípravu sa v súlade s ust. § 39a odst. 2 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. určujú tieto podmienky :**

#### 1. Popis stavby:

**Novostavba rodinného domu - dvojdom** je dvojpodlažný, nepodpivničený prestrešený plochou strechou.

Dvojdom sa umiestni na pozemku parc. č. 3163/1 a 3159/2 vo vzdialenosti min. 5,89 m od hranice susedného pozemku parc. č. 3157, vo vzdialenosti 5,89 m od hranice susedného pozemku parc. č. 3165, vo vzdialenosti min. 19,29 m od hranice susedného pozemku parc. č. 3163/2, vo vzdialenosti 18,69 m od hranice susedného pozemku parc. č. 3159/1 v mieste hranice s pozemkom parc.č. 3157, vo vzdialenosti 6,635 až 15,165 m od čelnej majetkovej hranice. (Na vlastnom pozemku musia byť osadené aj všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby...).

Šírka priečelia rodinného domu - dvojdomu bude 13,95 m. Pôdorys rodinného domu je nepravidelného tvaru. Maximálna pôdorysné rozmery stavby budú 13,95 x 18,35 m.

Max. výška atiky strechy bude +7,00 m nad +0,0. Výška osadenia stavby ±0,000 sa určuje na **152,3** m n.m. , t.j. 0,45 m nad jestvujúci poklop kanalizačnej šachty umiestnenej na hranici pozemkov parc.č. 3120/4 a 3140/2.

Pred dvojdomom budú vybudované štyri parkovacie státia (pre každú b.j. dve státia). Odvodnenie spevnených plôch realizovať do vsaku na vlastnom pozemku.



Stavba bude napojená na rozvody inžinierskych sietí novovybudovanými prípojkami vody, splaškovej kanalizácie a elektro. Dažďová voda bude odvádzaná do vsakovacích šácht na vlastnom pozemku.

**Príjazdová komunikácia** bude umiestnená na pozemkoch parc.č. 3140/2, 3163/1, 3159/2 a 3120/5. Navrhovaná je komunikácia v dĺžke 30 m a dva vjazdy na pozemok s dvojdomom. Komunikácia je obojsmerná, funkčnej triedy C3, kategórie MOU 5/30 napojená na miestnu komunikáciu na ul. Za koníčkcom. Šírka jazdných pruhov  $2 \times 2,5 \text{ m} = 5,0 \text{ m}$  plus chodník šírky 2,0m. Teleso cesty bude asfaltové, chodník bude zo zámkovej dlažby. Pod chodníkom bude uložená chránička pre umožnenie dotiahnutia rozvodov verejného osvetlenia. Komunikácia bude odvodnená priečnym sklonom voľne do zeleného pásu pozdĺž komunikácie a následne do vsakovacieho drénu na okraji komunikácie. Komunikácia musí byť plynulo napojená na jestvujúcu komunikáciu ul. Za koníčkcom.

**II. Námiety účastníkov konania:** bez námietok.

### III. Stanoviská a podmienky odborných a dotknutých oddelení Mesta Pezinok:

**Mesto Pezinok – oddelenie výstavby a úz. plánovania –súhlasíme**

**Mesto Pezinok – oddelenie životného prostredia**

- úsek ochrany prír. a krajiny – 04.12.2014 – súhlasíme,
- úsek ŠVS – 04.12.2014 – súhlasíme
- úsek dopr. a cest. hosp. – 24.02.2015 – súhlasíme

**Mesto Pezinok – maj. – právne odd. – 24.02.2014 – súhlasím,** vzťah k pozemku bol vyriešený zmluvou.

### IV. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:

**Mesto Pezinok – stanovisko č. 5/4-4/ZS/25869-5251/2014** zo dňa 6.8.2014 - súhlasí s umiestnením stavby za podmienky zabezpečenia statickej dopravy na vlastnom pozemku.

### OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie

1. **Štátna správa odpadového hospodárstva** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2014/6177/Gb zo dňa 25.08.2014 - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.
2. **OPaK** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2014/6452 zo dňa 11.08.2014 – nemáme k vydaniu územného rozhodnutia zásadné pripomienky. Upozorňujeme žiadateľa na skutočnosť, že ak realizácia zámeru bude vyžadovať odstránenie drevín (stromov, krov i lian –viniča) s parametrami uvádzanými v zákone a príslušných vykonávacích predpisoch, je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany prírody a krajiny o udelenie súhlasu na vyrub v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Vyrub drevín je možné uskutočniť iba v mimovegetačnom období, t.j. od 1. októbra do 31.marca, s čím treba rátať pri plánovaní prípravných prác. Súhlas na vyrub 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).

**OÚ Pezinok – Pozemkový a lesný odbor** – vyjadrenie č. OU-PK-PLO-2014-6852-002-D zo dňa 02.09.2014 - tunajší odbor súhlasí s navrhovaným zámerom stavby na poľnohospodárskej pôde za dodržania týchto podmienok:

- Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samo náletom drevín.
- Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti dotknutých pozemkov, prípadne na inom poľnohospodárskom pozemku.
- Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností požiadať o zmenu druhu pozemku vinica na zastavanú plochu, prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva, ak nie kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska. Zmenu druhu pozemku vykoná Okresný úrad Pezinok, Katastrálny odbor, Radničné nám. č.7, Pezinok.

**OR PZ - ODI v Pezinku** - stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-44-223/2014 zo dňa 31.12.2014 – **súhlasíme** s vydaním stavebného povolenia, za uvedenia nasledovných pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:



1. Pre potreby rodinného dvojdomu sú navrhnuté 4 dlhodobé parkovacie miesta na vlastnom pozemku. Pre potreby krátkodobého parkovania je možné využiť spevnené časti 2,0m širokého zeleného pruhu v miestach vjazdov na pozemky,
2. dláždené vjazdy na súkromné pozemky odporúčame spojiť do jedného dláždeného pruhu z dôvodu, že podľa predloženej PD sú vstupné bránky na pozemky orientované do trávnatého pruhu,
3. pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru príslušných komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby - prenosné dopravné značenie. Za súhlas s plánmi organizácie dopravy žiadame pokladať iba plány opatrené odtlačkami razítka ODI v Pezinku,
4. plán organizácie dopravy - trvalé DZ, nežiadame predložiť, nakoľko vzhľadom na lokalitu bude križovatka fungovať v režime prednosti vodičov prichádzajúcich sprava.

**BVS – vyjadrenie č. 27995/2014/KM zo dňa 09.09.2014 –** K stavbe z hľadiska umiestnenia nemáme námietky, nakoľko podľa predložených dokladov stavbou nezasahujete do jestvujúcich verejných rozvodov vodovodu a kanalizácie BVS.

Nakoľko podľa textu žiadosti bude odkanalizované navrhovanej stavby do verejnej kanalizácie, ktorá je vybudovaná a prevádzkovaná iným subjektom ako BVS, je potrebné dodržať podmienky pripojenia určené vlastníkom a prevádzkovateľom predmetného vodohospodárskeho diela.

Spôsob odvádzania dažďových vôd /zrážkové vody/ nie je uvedený.

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich ochranné pásma vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

K navrhovanému spôsobu zásobovania vodou a odvádzania odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti nebudeme mať námietky za predpokladu, že technické riešenie vodovodnej a kanalizačnej prípojky bude v súlade s Technickými podmienkami pripojenia na verejný vodovod v podmienkach BVS, a.s. a so Zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov.

Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

Ďalší stupeň kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné konanie, vypracovanej podľa hore uvedených podmienok spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou a iných príloh, ktoré vyplynú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie.

**Západoslovenská distribučná, a.s.–** vyjadrenie zo dňa 03.09.2014 – v záujmovom území neprichádza k styku s káblovými VN a NN vedeniami. Pred začiatkom zemných prác požadujeme káblové vedenie vytýčiť pracovníkom ZSD. Vzdušné vedenie požadujeme rešpektovať v plnom rozsahu.

**Západoslovenská energetika, a.s.–** vyjadrenie zo dňa 03.09.2014 – v záujmovom území neprichádza k styku so slaboprúdovými oznamovacími káblami ZSE

**SPP –** vyjadrenie č. TDBa/2294/2014/JPe zo dňa 19.09.2014 – S navrhovanou stavbou pre účely územného a stavebného konania súhlasíme za podmienok :

- Rešpektovať plynárenské zariadenia nachádzajúce sa v záujmovom území stavby v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. a platných STN,TPP.
- Vytýčiť plynárenské zariadenia nachádzajúce sa v záujmovom území — vytýčenie objednať v SPP-distribúcia, a.s., Bratislava ( tel. č. 02/62625559).
- Zemné práce v blízkosti plynárenských zariadení vykonávať výhradne ručne, pri vykonávaní zemných prác v ochranných pásmach PZ dodržať TPP (technické pravidlo plyn) 700 02.

V navrhovanej stavbe sa neuvažuje s plynifikáciou.

**Slovak Telekom –** stanovisko č. 6611404122 zo dňa 03.09.2014 – Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

1.Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona Č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona Č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.

2.Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nespĺní povinnosť podľa bodu 3.

3.Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom,a.s. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie



konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou siete: Anton Hudek, anton.hudek@telekom.sk, +421 33 5442108

4.V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

5.Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

6.Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

7.Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na telekomunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie **musí** byť spracovaná v súlade s podmienkami dotknutých orgánov, so STN, stavebným zákonom, vyhl. č. 453/2000 Z.z., č. 532/2002 Z.z., ostatnými platnými právnymi predpismi.

#### **Platnosť územného rozhodnutia:**

1. Toto rozhodnutie **platí** v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona **dva roky** odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 odst.3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty, pričom o predĺžení musí byť aj právoplatne rozhodnuté.

**Územné rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a účastníkov konania.**

#### **O d ô v o d n e n i e :**

Navrhovateľ podal dňa 03.09.2014 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na umiestnenie stavby: „**Novostavba rodinného domu - dvojdom s prípojkami vody, kanalizácie a elektro,**“ ul. Za koníčkom, Pezinok (parcely registra C: parc. č. 3163/1, 3159/2, 3120/5, 3120/4 a 3140/2, parcely registra E: parc.č. 1290, 436/5 a 436/3, k. ú. Pezinok).

Mesto Pezinok, stavebný úrad, dôkladne preskúmal predložený návrh na vydanie rozhodnutia na umiestnenie stavby, zistil vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Mesto Pezinok, referát stavebného úradu oznámilo v súlade s ustanovením § 36 stavebného zákona dňa 08.10.2014 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 04.11.2014 vykonalo ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním. Vzhľadom na skutočnosti zistené na ústnom pojednávaní stavebný úrad vyzval navrhovateľa k doplneniu žiadosti a konanie prerušil. Po doplnení požadovaných podkladov stavebný úrad oznámil dňa 27.01.2015 doplnenie podkladov územného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a možnosť nahliadnutia do podkladov a určil termín na pripomienkovanie a uplatnenia námietok.

Mesto Pezinok v územnom konaní posúdilo návrh v zmysle § 37 ods. 1, 2 stavebného zákona, vyhl. č. 532/2002 Z.z., predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúmalo návrh a jeho súlad s územným plánom mesta, posúdilo, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, či spĺňa podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, o čom svedčia kladné stanoviská, vyjadrenie dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí.

Svoje stanoviská oznámili tieto dotknuté orgány : BVS; Západoslovenská distribučná, Západoslovenská energetika, SPP, OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie – štátna správa odp. hosp., OPaK; OÚ Pezinok – Pozemkový a lesný odbor, OR PZ - ODI v Pezinku, vlastníci splaškovej kanalizácie a Mesto Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona



**Doručí sa:**

## ➤ verejnou vyhláškou :

navrhovateľ: Kamil Ježík,  
 susedia: Lucia Kösegiová,  
 Andrej Pulščák,  
 Andrej Pulščák ml.,  
 Michal Pulščák,  
 Jaroslav Gavorník,  
 Miroslav Gavorník,  
 Alžbeta Hajtmanková,  
 Zuzana Kadecká,  
 Ing. Margita Mináriková,  
 Škrobák Milan,  
 Ján Vanček,

Vlastníci sphaškovej kanalizácie na ul. Za koníčkom:

Ing. Peter Podstrelenec,  
 Ing. Jarmila Podstrelencová,  
 Dáša Nestarcová, Z  
 Dominika Nestarcová,  
 Ing. Emanuel Noga,

Vlastníci pozemkov, na ktorých je uvažovaná príjazdová komunikácia:

- parc.č. 436/5 registra E
- parc.č. 1290 registra E
- parc.č. 3140/2 registra C

Vlastníci pozemkov, cez ktoré budú vedené prípojky k navrhovanému rodinnému domu:

- parc.č. 436/4 registra E
- parc.č. 436/3 registra E
- parc.č. 1290 registra E
- parc.č. 3120/4 registra C
- parc.č. 3120/5 registra C
- parc.č. 3140/2 registra C

## ➤ dotknuté orgány:

1. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
2. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
3. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava-Ružinov
4. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
5. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, Pezinok

**Na vedomie:**

7. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
8. Mesto Pezinok – odd. životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy
9. Mesto Pezinok – odd. majetkovo právne
10. navrhovateľ: Kamil Ježík,
11. Lucia Kösegiová,
12. Andrej Pulščák,
13. Andrej Pulščák ml.,
14. Michal Pulščák,
15. Jaroslav Gavorník,
16. Miroslav Gavorník, Bratislav
17. Alžbeta Hajtmanková,
18. Zuzana Kadecká,
19. Ing. Peter Podstrelenec,
20. Ing. Jarmila Podstrelencová,
21. Dáša Nestarcová,
22. Dominika Nestarcová,
23. Ing. Emanuel Noga,
24. Ing. Margita Mináriková,
25. Ján Vanček,

Správny poplatok vo výške 3x40,- € bol zaplatený v zmysle položky 59 písm. a) ods.1. zákona č. 145/1995 Zb. v znení noviel v hotovosti v pokladni MsÚ Pezinok.

### 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 Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom Mesta Pezinok.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po využití všetkých opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatností.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) a 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](http://www.pezinok.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.



  
Mgr. Oliver Šolga  
primátor mesta

Vyvesené dňa: 03.03. 2015

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

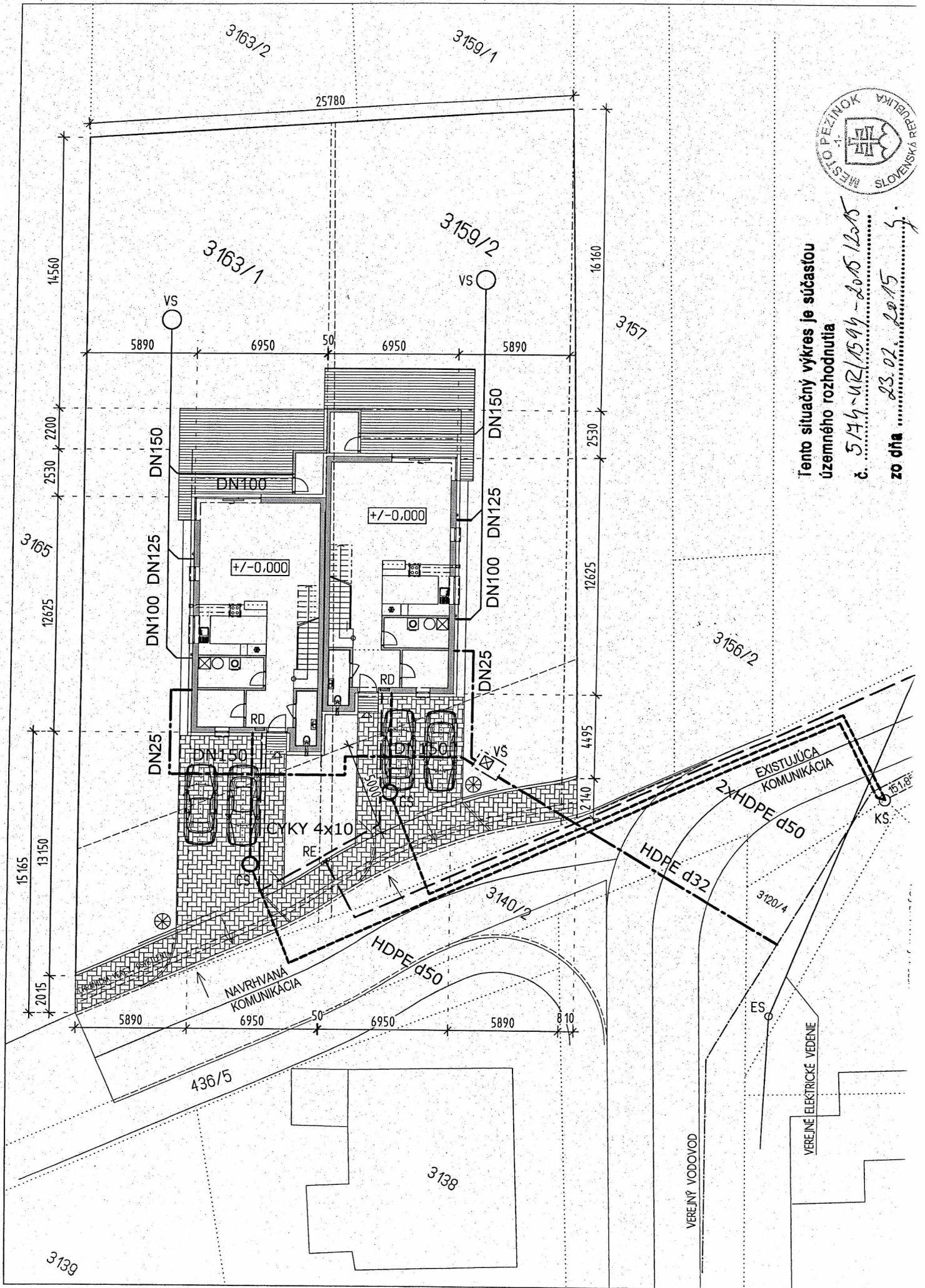


Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Zuzana Virgovičová,







Tento situáčný výkres je súčasťou  
územného rozhodnutia

č. 5/46-UR/1594-2015/2015

zo dňa 23.07.2015