

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 05.05.2015

Zn.: 5/73-ÚRzm/259-37997/14-15

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: I.M.D. Group II., s.r.o., Holubyho 71, Pezinok

podal dňa 17.12.2014 na Mesto Pezinok návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby: **Obytná zóna – Rozálka Panská alej** (parc.č.: 883/6, 883/10, 883/12, 883/59, 883/138, 883/144, 883/145, 883/219, 883/269, 884/1, 884/4, 884/10, 884/11, 884/12, 884/13, 884/24, 884/25, 884/26, 884/70, 884/71, 884/72, 884/73, 885/5, 885/16, 885/17, 885/35, kat. územie: Pezinok).

Pre stavbu bolo vydané Mestom Pezinok rozhodnutie o umiestnení stavby pod zn. 5/73-ÚR/3225-9173/2013-14 dňa 12.02.2014.

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), posúdil predložený návrh podľa § 37 a §38 stavebného zákona a na základe tohto posúdenia podľa § 41 ods. 1 stavebného zákona

nahrádza rozhodnutie o umiestnení stavby

vydané: Mestom Pezinok, stavebný úrad

pod č.: **5/73-ÚR/3225-9173/2013-14**

zo dňa: **12.02.2014**

na stavbu: **Obytná zóna – Rozálka Panská alej** (parc.č.: 883/6, 883/10, 883/12, 883/59, 883/138, 883/144, 883/145, 883/219, 883/269, 884/1, 884/4, 884/10, 884/11, 884/12, 884/13, 884/24, 884/25, 884/26, 884/70, 884/71, 884/72, 884/73, 885/5, 885/16, 885/17, 885/35,

kat. územie: Pezinok

a podľa § 39a stavebného zákona

vydáva rozhodnutie o umiestnení stavby

s t a v b y : „Obytná zóna Rozálka Sever - Pezinok “,

v časti na pozemkoch parc. č.: **883/142-883/145, 883/181, 883/208, 883/209, 884/9, 884/11 -884/13, 884/26 – 884/28, 884/71, 884/73, 885/7, 885/15, 885/17, 885/29,**

kat. úz. **Pezinok.**

Rozhodnutím sa povoľuje zmena umiestnenia v rozsahu: zmena riešenia a umiestnenia časti rodinných domov v území na pozemkoch parc. č. 883/142-883/145, 883/181, 883/208, 883/209, 884/9, 884/11 - 884/13, 884/26 – 884/28, 884/71, 884/73, 885/7, 885/15, 885/17, 885/29, kat. územie Pezinok tak, ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

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

Na pozemkoch parc. č. 883/142, 883/143, 883/181, 883/208, 883/209, 884/9, 884/26 – 884/28, 884/71, 884/73, 885/7, 885/15, 885/29, k.ú. Pezinok sa umiestnia 3 samostatne stojace rodinné domy v zmysle zastavovacej a prehľadnej situácie C1. Navrhované rodinné domy budú max. dvojpodlažné, koeficient zastavanosti pozemkov je 0.3. Stavebná čiara sa určuje min. 5,5 m od čelnej majetkovej hranice (v zmysle zastavovacej a prehľadnej situácie C1).

Na pozemkoch parc.č. 883/144, 883/145, 884/11 - 884/13, 885/17, k.ú. Pezinok sa umiestnia 3 rodinné domy s dvomi bytovými jednotkami v zmysle zastavovacej a prehľadnej situácie C1.

Navrhované stavby budú dvojpodlažné. Koeficient zastavanosti pozemkov je 0.3.

Rodinné domy budú napojené na budované inžinierske siete novonavrhovanými prípojkami: vody, kanalizácie, plynu a elektriny.

2. Námiety účastníkov konania: bez námietok.

3. Vyjadrenie dotknutých orgánov k zmene rozhodnutia o umiestnení stavby:

Primátor mesta Pezinok – zn.: 5/4-4-6704-36833/2014 zo dňa 03.12.2014 - súhlasíme.

Navrhovaná zmena územného rozhodnutia je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok.

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru – zn.ORHZ-PK1-91-001/2015 zo dňa 21.01.2015 – súhlasí bez pripomienok.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie – zn.OU-PK-OSZP/2015/002109 zo dňa 10.03.2015 - navrhovaná zmena činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní a pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitých predpisov.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie – zn.OU-PK-OSZP/2015/3722 zo dňa 28.04.2015 - záväzné stanovisko potvrdzuje súlad predloženej žiadosti navrhovateľa I.M.D. GROUP II s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok na začatie územného konania stavby „Obytná zóna - Rozálka Panská Alej _ úprava severnej časti " so zákonom č., 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s rozhodnutím Okresného úradu Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie číslo OU-PK-OSZP/2015/002109 zo dňa 10.03.2015 a nenahrádza iné stanoviská a vyjadrenia príslušných dotknutých orgánov v zmysle osobitných predpisov.

ORPZ v Pezinku – ODI – zn.ORPZ-PK-ODI-23-027/2015 zo dňa 23.02.2015 – súhlasíme s vydaním zmeny územného rozhodnutia, za doriešenia nasledovných pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:

1. Vzhľadom na výhľadovo dopravné exponovanú vetvu „B“ požadujeme zachovania chodníka aj po pravej strane vetvy. Parkovisko požadujeme zmeniť z kolmého radenia vozidiel na pozdĺžne a vo vytvorenej priestorovej rezerve požadujeme doplnenie náležite širokého verejného chodníka,
2. z hľadiska nami sledovaných záujmov súhlasíme so zmenou využitia pozemkov, avšak upozorňujeme na fakt, že sa v celej lokalite jednalo o jediný pozemok, na ktorom bolo uvažované s komerčnými aktivitami. V budúcnosti bude vzhľadom na nedostatok pozemkov pre účely komerčného využitia dochádzať k požiadavkám na zriaďovanie prevádzok v jestvujúcich rodinných domoch a následným problémom s riešením statickej dopravy v dotknutom území.

SPP distribúcia, a.s. – zn. TDbal/129/2015/SPá zo dňa 16.01.2015 - S hore uvedenou navrhovanou stavbou pre účely zmeny územného rozhodnutia súhlasíme.

Zásobovanie navrhovaných odberných miest plynom s predpokladanou spotrebou cca 12,6 m³/h z hľadiska kapacity distribučnej siete bude možné z existujúceho STL plynovodu D 160 PE, PN 90 kPa, vedeného pozdĺž ulice Šteberlova na parcele č. 883/10, k.ú. Pezinok. Technické podmienky budú určené po podaní žiadostí o pripojenie.

Pokyny a potrebné tlačivá pre proces pripájania k distribučnej sieti sú zverejnené na www.spp-distribucia.sk rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení slúžiacich na distribúciu zemného plynu v súlade so zákonom 251/2012 Z.z.

Toto vyjadrenie stráca platnosť po 24 mesiacoch odo dňa vydania.

Západoslovenská distribučná, a.s. – zo dňa 11.02.2015 – Z územno-technologického hľadiska rozvoja distribučnej sústavy Západoslovenská distribučná, a.s. s predkladanou situáciou predmetnej stavby v zásade: súhlasíme za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

Napojenie 3 rodinných domov a 3 dvojdomov bude riešené z novovybudovaných NN káblových rozvodov v lokalite Obytnej zóne Panská Alej – Rozálka Sever PEZINOK - predmetná stavba bude realizovaná podľa Zmluvy o spolupráci č. 14/13100/008-ZoS.

Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.

Pripojenie koncových odberateľov bude realizované z elektromerových skríň RE, umiestnených na verejne prístupnom mieste tak, aby bol kedykoľvek v každú dennú aj nočnú hodinu prístupný za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod. pracovníkom Západoslovenská distribučná, a.s.. z verejného priestranstva. Podľa platnej legislatívy NN el. prípojka nie je súčasťou distribučnej sústavy - zodpovedný investor stavby buduje káblové el. prípojky NN spolu s osadením RE realizovaných na vlastné náklady a po vybudovaní zostáva NN prípojka a RE rozvážacieho majetkom, osadenie výšky číselníka meracieho zariadenia (elektromera) požadujeme od 1,3-1,7 metra.

Umiestnenie RE rozvážača elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia v jednotlivých objektoch, musí byť v súlade s platným predpisom "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie".

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s., a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. O energetike a jeho novel. 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.

Platnosť predmetného vyjadrenia je na dva roky.

Toto stanovisko nenahrádza vyjadrenie vlastníka spoluvlastníka pozemku Západoslovenská distribučná/Západoslovenská energetika, a, s.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., - zn.2149/4020/2015/Ri zo dňa 12.02.2015 -

I. z hľadiska situovania navrhovanej stavby

1. Žiadame rešpektovať ochranné pásma existujúcich i navrhovaných vodohospodárskych zariadení nachádzajúcich sa v území v súlade so zák. č. 442/2002 Z.z.

II. z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné.

2. K navrhovanej koncepcii a technickému riešeniu pripojenia predmetnej stavby máme nasledovné podmienky:

a) V rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie je potrebné predložiť vzorové technické riešenie vodovodných prípojok vrátane prehľadnej špecifikácie jednotlivých prípojok (dĺžka, dimenzia)

b) Vodovodná prípojka má byť vedená spravidla kolmo na verejný vodovod, bez smerových lomov, navrhnutá v zmysle priloženej schémy.

c) Vodomerne šachty žiadame situovať dlhšou stranou v smere prípojky vo vzdialenosti do 10m od navrhovaného verejného vodovodu,

d) Pôdorysné vnútorné rozmery šachty musia byť min. 1200 x 900 mm, svetlá výška min. 1500mm.

e) VŠ žiadame umiestniť v nespevnenej ploche, mimo dopravný priestor, úroveň vstupného poklopu riešiť tak, aby bol zamedzený vtok vôd z povrchového odtoku do vnútorného priestoru šachty.

f) Nárok na samostatné fakturačné meradlo má podľa obchodnotechnických podmienok našej spoločnosti nehnuteľnosť, pokiaľ tvorí samostatnú pozemnoknižnú parcelu preukázateľnú kópiou katastrálnej mapy a listu vlastníctva a podzemné priestory sú oddelené od susedných.

g) Vodovodnú prípojku žiadame v ďalšom stupni dokumentácie navrhnúť v súlade s STN 736005, ON 75 5411.

h) Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne) alebo iného zdroja vody.

III. Z hľadiska odkanalizovania

1. Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie predmetnej stavby pripojením na verejnú kanalizáciu BVS možné.

2. K navrhovanej koncepcii a technickému riešeniu pripojenia predmetnej stavby máme nasledovné podmienky:

a) V rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie je potrebné predložiť vzorové technické riešenie kanalizačných prípojok vrátane prehľadnej špecifikácie jednotlivých prípojok (dĺžka, dimenzia).

b) Kanalizačná prípojka má byť vedená spravidla kolmo na navrhovanú verejnú kanalizáciu so zaústením do potrubia odbočkou.

c) Dimenzia kanalizačnej prípojky má byť min. DN150.

d) Vo vzdialenosti cca 1m za hranicou jednotlivých pozemkov žiadame na každej kanalizačnej prípojke navrhnuť revíziu kanalizačnú šachtu s vnútorným priemerom min. 400mm.

e) Kanalizačné prípojky žiadame navrhovať v súlade s STN 756101 a ON 75 5411. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS.

Platnosť tohto vyjadrenia je 2 roky.

4. Ostatné podmienky a vyjadrenia dotknutých orgánov dané v rozhodnutí č. 5/73-ÚR/3225-9173/2013-14 zo dňa 12.02.2014 zostávajú nezmenené.

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

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

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ podal dňa 17.12.2014 na Mesto Pezinok návrh na zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby: Obytná zóna – Rozálka Panská alej, na ktoré bolo vydané Mestom Pezinok územné rozhodnutie pod č. 5/73-ÚR/3225-9173/2013-14 dňa 12.02.2014.

Mesto Pezinok oznámilo podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona dňa 18.03.2015 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou. V zmysle § 36 ods. 2 upustilo od ústneho pojednávania a určilo lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky.

Svoje stanoviská k zmene územného rozhodnutia oznámili tieto dotknuté orgány: ORPZ – ODI, SPP, a.s., BVS, a.s., Západoslovenská distribučná, a.s., OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie a Mesto Pezinok.

Správny poplatok bol uhradený vo výške 600,- € podľa pol. 59 písm. a) zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

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 Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom mesta Pezinok.

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

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




Mgr. Oliver Šolga
primátor mesta

Vyvesené dňa: 19.05.2015

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Šimová

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Šimová".

Príloha: 1 x situácia

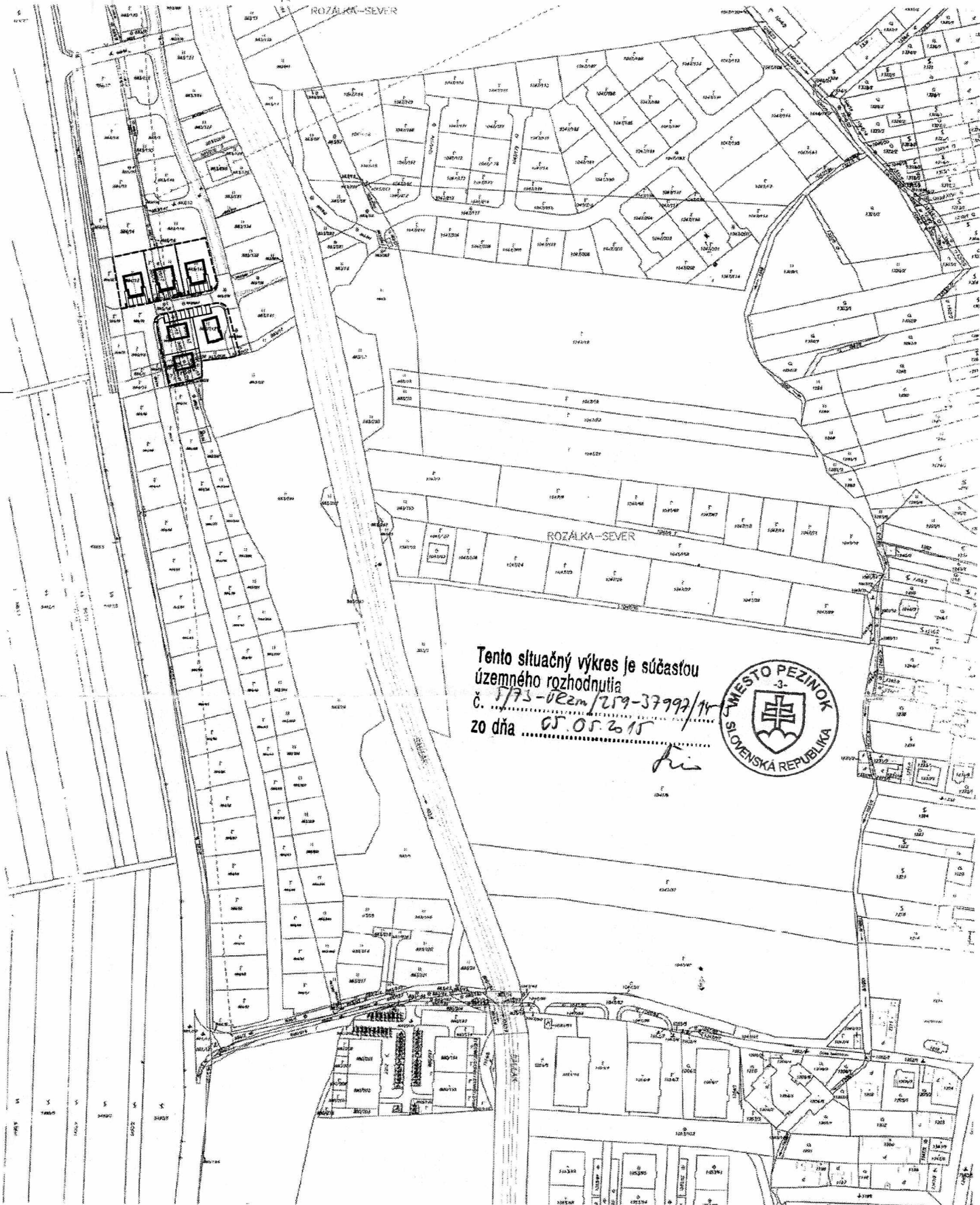
Územné rozhodnutie obdržia:

- Verejnou vyhláškou
- 1. Navrhovateľ: I.M.D.Group II. s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
- 2. vlastník pozemkov: SVP š.p., Karloveská 2, Karloveská 2, Bratislava
- 3. Jana Rybárová,
- 4. Elena Skovajsová,
- 3. Ivan Zbudila,
- 4. Mesto Pezinok – primátor mesta
- 5. Rozálka Park s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
- 6. Susedia: Ján Schaubmar,
- 7. Janka Kanková,
- 8. Ivan Kováč,
- 9. Viera Chvosteková,
- 10. Ondrej Reichbauer,

- dotknutým orgánom
- 11. Mesto Pezinok – ŽPKSaD, odd. IVRaÚP
- 12. OÚ – starostlivosť o ŽP - odpad. hosp., OPaK, ŠVS, EIA, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
- 13. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
- 14. OÚ – pozemkový a lesný odbor, M.R.Štefánika, Pezinok
- 15. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, Bratislava
- 16. Slovak Telecom, Bajkalská 28, Bratislava
- 17. Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- 18. Bratislavské vodárenská spoločnosť, Prešovská 48, Bratislava
- 19. Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44 A, Bratislava
- 20. ORPZ – ODI, Šenkvičná, Pezinok
- 21. SVP š.p., Karloveská 2, Karloveská 2, Bratislava
- 22. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava

Na vedomie:

- 23. Navrhovateľ: I.M.D.Group II. s.r.o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok



LEGENDA:

- hranica riešeného územia
- navrhovaná parcelácia
- ▭ rodinný dom / dvojdom

Obytná zóna ROZÁLKA SEVER
PANSKÁ ALEJ - ÚPRAVA SEVERNEJ ČASTI
ZÁKRES DO KÓPIE KATASTRÁLNEJ MAPY M 1:2000

Okresný úrad Katastrálny odbor katastrálny odbor	Okres Pezinok	Obec PEZINOK	Kat. územie Pezinok
	Číslo zákazky K1 3919/2014	Vektorová mapa	Mierka 1 : 2000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parceli:			
Vyhotovil			
DRn 08.09.2014	Meno Hlavandová		

KÓPIA