

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 16.11.2015

Zn.: 5/72-SP/4570-23086/2015

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Vladimír Kostolanský,**  
**Zuzana Kostolanská,**

podal dňa 31.07.2015 na Mesto Pezinok - stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **Novostavba rodinného domu s garážou,** Žarnovických, Pezinok, (parc. č. 1047/205, 1047/206, kat. úz. Pezinok).

Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné povolenie pod zn.: 5/72-ÚRzm./2523-5292/2015 dňa 22.05.2015.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) prerokovalo žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa §62, §63 stavebného zákona v stavebnom konaní

podľa §66 stavebného zákona, §10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a §46 a §47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

### povoľuje

STAVBU:

**„Novostavba rodinného domu s garážou“**

Žarnovických ul., Pezinok

na pozemku

parc. č. **1047/205, 1047/206**

kat. úz.: **Pezinok**

(Stavba je nepodpivničená, čiastočne dvojpodlažná, prestrešená valbovými strechami.)

#### Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky :

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok.  
Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia a je priložená k stavebnému povoleniu, ktoré obdržal stavebník
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti a práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku
3. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, technické požiadavky, príslušné technické normy a súvisiace právne predpisy.

4. **Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou) na túto činnosť oprávnenou. Doklad o vytýčení stavby predloží ku kolaudácii stavby.
5. Stavebník je **povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov. Pred začatím zemných prác je stavebník **povinný zabezpečiť vytýčenie** všetkých podzemných vedení a zariadení u ich správcov.
6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:  
 Stavba rodinného domu bude umiestnená na pozemkoch parc. č. 1047/205, 1047/206 vo vzdialenosti 5,0 m od hranice s pozemkom parc. č. 1047/117 (od novovybudovaného chodníka) a vo vzdialenosti 4,0 m od hranice s pozemkom parc. č. 1047/18. (Na vlastnom pozemku musia byť osadené aj všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby...)  
 Stavebná čiara pre stavbu sa určuje 5,0 m od čelnej majetkovej hranice.  
 Šírka priečelia rodinného domu bude 17,5 m. Max. výška hrebeňa strechy bude +7,015 m nad ±0,0. Výška osadenia stavby, t.j. ±0,0 m v úrovni podlahy 1.NP bude +0,35 m nad okolitý upravený terén.  
 Jedná sa o novostavbu rodinného domu s garážou. Rodinný dom bude čiastočne dvojpodlažný, nepodpivničený, prestrešený valbovými strechami. Objekt pozostáva z jednej bytovej jednotky. Odvádzanie dažďových vôd bude do terénu na pozemku stavebníka prostredníctvom vsakovacej jamy. Zároveň sa povoľujú dvorové rozvody inž. sietí.  
 Navrhnuté sú dve parkovacie miesta pre OA na spevnenej ploche v rámci krytého vstupu do RD a jedno parkovacie miesto v garáži. Parkovacie miesta musia byť vytvorené do kolaudácie stavby.
7. Stavba bude ukončená do: **24 mesiacov** od právoplatnosti SP  
 Stavbu bude uskutočňovať: **Vladimír Kostolanský, /  
 Zuzana Kostolanská,**  
  
 Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky.**  
 Dodávateľ stavby: **Stavebniny 3,s. r. o., Obrancov mieru 58, 902 01 Pezinok**  
 Stavebný dozor investora: **Ing. Mário Hablák,**
1. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba sa napojí na realizované verejné inžinierske siete navrhovanými prípojkami: plyn, elektro, vody a kanalizácie (prípojky boli súčasťou projektov pre stavebné povolenie verejných inžinierskych sietí), ktoré sú povolené samostatnými stavebnými povoleniami. Dažďové vody budú zvedené do vsakovacej jamy umiestnenej na pozemku parc. č. 1047/205.
8. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./: Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch skládky stavebného materiálu nie sú možné. Stavebník musí skladovať stavebný materiál tak, aby nedochádzalo k zvýšeniu prašnosti, ktorými by sa obmedzovalo užívanie susedných stavieb a pozemkov. **Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.** Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu
9. Pred realizáciou prác (prípojky, vjazdy a pod.) na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať Mesto Pezinok, oddelenie životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy o vydanie príslušného povolenia (rozkopávkové povolenie).
10. Námietyky účastníkov konania: **bez námietok**
11. **Stanoviská a podmienky dotknutých a odborných oddelení mesta Pezinok**  
**Mesto Pezinok – odd. investičnej výstavby, realizácie a územ. plánu – 25.08.2015 –**  
 súhlasíme v zmysle územného rozhodnutia  
**Mesto Pezinok – maj. – právne odd. – 26.08.2015 – súhlasíme**  
**Mesto Pezinok – odd. životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy**
  - úsek ochrany prír. a krajiny – 04.08.2015 – súhlasíme
  - úsek ŠVS – 04.08.2015 – súhlasíme

- úsek dopr. a cest. hosp. – 04.08.2015 – súhlasíme
- úsek ochrany ovzdušia – záväzné stanovisko č. 5/5-3./EC2/4578/23192/15 zo dňa 03.07.2015 – súhlasí s povolením stavby malých zdrojov znečisťovania ovzdušia v novostavbe RD.

## 12. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov:

### OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie

- úsek odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2015/7628/Sch zo dňa 12.08.2015 - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

#### Spôsob zhodnotenia alebo zneškodnenia oprávnenou osobou

Odpady vzniknuté v priebehu stavebných prác stavebník poskytne na recykláciu, alebo zneškodní uložením na riadenú skládku. V prípade vzniku nebezpečných odpadov je stavebník povinný zabezpečiť ich zhodnotenie alebo zneškodnenie odovzdaním organizácii oprávnenej na takúto činnosť.

Žiadateľ je povinný pred vydaním kolaudačného rozhodnutia doklad o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe.

Uvedenú povinnosť príslušný stavebný úrad uloží v podmienkach súhlasu a doklady o jej splnení bude od stavebníka požadovať pri kolaudácii stavby.

Po vydaní kolaudačného rozhodnutia a uvedení stavby do prevádzky je žiadateľ povinný zosúladiť svoju činnosť s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve a so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Pezinok v ustanoveniach týkajúcich sa odpadového hospodárstva.

- OPaK – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2015/7783 zo dňa 10.08.2015 – orgán ochrany prírody a krajiny **nemáme k vydaniu 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 výrub v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Výrub 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 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).

- Pozemkový a lesný odbor – stanovisko č. OU-PK-PLO-2015/7654-002 zo dňa 04.08.2015 - 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 samonáletom 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 nehnuteľnosti podľa § 3 ods. 2 zákona 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, 902 01 Pezinok.

**OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko zn.: ORHZ-PK1-1708-001/2015 zo dňa 22.09.2015 – s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby **súhlasí** bez pripomienok.

**Technická Inšpekcia, a.s.** – odborné stanovisko č. 2642/1/2015 zo dňa 11.08.2015 – Rodinný dom – Novostavba – Plynofikácia – konštrukčná dokumentácia je v súlade s bezpečnostnotechnickými požiadavkami. Zariadenie vyhotovené v súlade s touto dokumentáciou môže byť uvedené do prevádzky až po vykonaní skúšok podľa §12, §13, vyhl. Č. 508/2009 Z.z.

**BVS, a.s.** - stanovisko č. 32643/2015/Fj zo dňa 10.09.2015 – Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona Č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona Č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

K stavbe: „Novostavba RD“ nemáme námietky, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.

K žiadosti o pripojenie nehnuteľnosti na verejný vodovod **nemôžeme zaujať stanovisko**, nakoľko navrhované riešenie vodovodnej prípojky je pripojené na rozvody, ktoré nie sú v majetku ani v prevádzke BVS.

K žiadosti o pripojenie nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu **nemôžeme zaujať stanovisko**, nakoľko navrhované riešenie kanalizačnej prípojky je pripojené na rozvody, ktoré nie sú v majetku ani v prevádzke BVS.

**Západoslovenská distribučná, a.s.** - vyjadrenie zo dňa 22.09.2015 - k vydaniu stavebného povolenia **nemáme námietok**. Požadovaný odber elektrickej energie ( $P_i=28$  kW,  $P_s=11,2$  kW) bude možné pripojiť z novovybudovaných energetických káblových rozvodov po ich odovzdaní do prevádzky Západoslovenská distribučná, a.s. Elektromerový rozvádzač RE požadujeme umiestniť na verejne prístupné miesto - na hranici pozemku, prístupné pracovníkom Západoslovenská distribučná, a.s. každú dennú i nočnú hodinu - zodpovedný investor stavby. Osadenie výšky číselníka meracieho zariadenia (elektromera) požadujeme od 1,3 - 1,7 metra. Umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie" dostupnom na portáli [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk). Pred elektromerom žiadame osadiť hlavný istič max. dimenzie 3 x25 A s vyp. charakteristikou typu B. Technické podmienky pripojenia sú stanovené v zmluve o pripojení odberného zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy č. 121482563. Po realizácii prípojky NN žiadame dodať príslušnému technikovi RSS plán skutočného vyhotovenia a revíziu správu od prípojky NN. Pred zahájením výkopových prác je potrebné v dostatočnom predstihu vytýčiť podzemné káblové vedenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. Za detailné technické riešenie v zmysle platných legislatívnych predpisov, STN noriem a schválených konštrukčných prvkov Západoslovenská distribučná, a.s. zodpovedá projektant.

13. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
14. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
15. Dodávateľ stavby je povinný na stavbe viesť **stavebný denník**.
16. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa "**Stavba povolená**" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
17. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných bytov, pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. Spoločné priestory – chodby, schodisko je potrebné udržiavať v čistote.

Ak dôjde k poškodeniu susedného pozemku alebo stavby je stavebník povinný uviesť susedný pozemok i stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníčkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

18. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia aby stavenisko spĺňalo požiadavky §13 vyhlášky 532/2000 Z.z. – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnemu zariadeniu.

19. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona v prípade nepredvídaných nálezov kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce v zmysle stavebného zákona, nález ihneď ohlási stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
20. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. O takýchto zmenách stavebný úrad nevydáva rozhodnutie, a to ani vtedy, keď sa menia vlastnícke vzťahy stavebníka.
21. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad. Dokončenú stavbu možno užívať len ak na žiadosť stavebníka vydá stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudne právoplatnosť.

**STAVEBNÉ POVOLENIE** v zmysle § 67 stavebného zákona stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty, pričom o predĺžení musí byť aj právoplatne rozhodnuté.

## Odôvodnenie

Stavebník podal dňa 31.07.2015 na Mesto Pezinok - stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: **Novostavba rodinného domu s garážou**, Žarnovických, Pezinok, (parc. č. 1047/205, 1047/206, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok - stavebný úrad, preskúmalo predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady o vlastníctve a inom vzťahu k pozemkom, stanoviská dotknutých orgánov, zisťovalo vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susednej stavby, následne preskúmalo a posúdilo, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Mesto Pezinok oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 30.09.2015 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a a z dôvodu, že pomery staveniska sú mu dobre známe a žiadosť poskytuje dostatočný podklad na posúdenie navrhovanej stavby, v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustilo od miestneho zisťovania.

Predloženú žiadosť preverovalo z hľadísk uvedených v § 62 a 63 stavebného zákona, prerokovalo ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistilo, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

V konaní nevzniesli účastníci konania žiadne námietky.

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: Mesto Pezinok, OÚ Pezinok – OSZP – odd. Odpad. hosp., OPaK, Pozemkový a lesný odbor, OR HaZZ v Pezinku, SPP a.s., Technická Inšpekcia, a.s., Západoslovenská distribučná a.s., BVS a.s. a primátor mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Územné rozhodnutie na umiestnenie stavieb bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/72-ÚRzm./2523-5292/2015 dňa 22.05.2015. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím.

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok vo výške 50,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. a) ods. 1 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 právoplatnosti.

**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: 19.11.2015

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

  
STAVEBNÝ ÚRAD  
MĚSTO PEZINOK  
-2-

Pečiatka a podpis:

Príloha pre stavebníka: Dokumentácia overená v stavebnom konaní.  
Vybavuje: Ing. Zuzana Vojčináková

### Doručí sa:

➤ verejnou vyhláškou sa doručí:

1. stavebník: Vladimír Kostolanský,
  2. Zuzana Kostolanská,
  3. vlastník pozemku: Stavebniny 3, s. r. o., Obrancov mieru 58, 902 01 Pezinok
  4. susedia: Rozálka Park, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
  5. PORFI, s.r.o., Haburská 49E, 821 01 Bratislava-Ružinov
  6. projektant: Ing. arch. Viktor Čičaj,
  7. stavebný dozor : Ing. Mário Hablák,
- dotknuté orgány:
1. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava-Ružinov, tel.: 0911402700
  2. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
  3. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov
  4. OÚ Pezinok - OSŽP - OPaK, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
  5. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok

### Na vedomie:

6. Mesto Pezinok - primátor mesta
7. stavebník: Vladimír Kostolanský,
8. Zuzana Kostolanská,
9. vlastník pozemku: Stavebniny 3, s. r. o., Obrancov mieru 58, 902 01 Pezinok
10. susedia: Rozálka Park, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
11. PORFI, s.r.o., Haburská 49E, 821 01 Bratislava-Ružinov
12. projektant: Ing. arch. Viktor Čičaj,
13. stavebný dozor : Ing. Mário Hablák.