

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku dňa 09.11.2016

Zn.: 5/72-ÚR/1848-5496/2016

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **VINKOVA, s.r.o., Tehelná 13, 902 01 Pezinok**

v zastúpení: **Stavconsult Plus s.r.o., Meisslova 6, Pezinok**

podal dňa 15.02.2016 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby: „**Budova vinohradníctva a vinárstva Vinkova**“, ul. Hasičská, Pezinok (parc. č. 824/1, 825/2, 822/3, 825/1, 828/1, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení noviel a doplnkov (ďalej len stavebný zákon), posúdilo predložený návrh podľa §37 a §38 stavebného zákona a na základe tohoto posúdenia **vydáva** podľa § 39a stavebného zákona a § 47 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

rozhodnutie o umiestnení stavby

„**Budova vinohradníctva a vinárstva Vinkova**“, ul. Hasičská, Pezinok

Stavebné objekty:

- SO 01 Prevádzková budova
 - Bariková pivnica
 - Sadové úpravy
 - Vsakovacie studne dažďovej kanalizácie
 - Pripojovacie areálové napojenie vodovodu
 - Prípojka areálu NN
 - Pripojovacie areálové napojenie slaboprúdu
 - Pripojovacie areálové napojenie plynu
- SO 02 Spevnené plochy

na pozemkoch parc. č.: **824/1, 825/2, 822/3, 825/1, 828/1**

katastr. území: **Pezinok**

Stavby sa budú realizovať na pozemkoch parc. č. 824/1, 825/2, 822/3, 825/1, 828/1 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

SO 01

Prevádzková budova sa umiestni na pozemkoch parc. č.825/2 a 824/1 vo vzdialenosti 1,5 m od hranice s pozemkom parc. č. 825/1, 826/1 a vo vzdialenosti min. 12,35 m od jestvujúcej haly nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 824/6.

Max. pôdorysné rozmery stavby sú 60,8 x 18,8 m. Výška osadenia stavby $\pm 0,0$ bude 166,0 m n.m., max. výška stavby bude 10,0 m nad $\pm 0,0$. Stavebná čiara sa určuje 17,6 m od pravého zadného rohu čelnej majetkovej hranice po pravý roh stavby – v zmysle situácie osadenia stavby.

Navrhovaná novostavba prevádzkovej budovy je zväčša jednopodlažným objektom, ktorý je v časti administratívy a technológie doplnený vloženým podlažím. Budova má plochú strechu so strešnou nadstavbou degustačného priestoru.

Na I.NP sa nachádza vinotéka – predajňa sortimentu vín navrhovaného vinárstva, sklad vína s expedičnou halou a flašovňou, samostatný vstup pre zamestnancov do komunikačnej chodby, ktorá spája jednotlivé priestory prevádzky - šatňu, schodisko na poschodie, kuchynku a hygienické zázemie. Na II. NP sa nachádzajú administratívne priestory. V strešnej nadstavbe je navrhnutý degustačný priestor s hygienickým zázemím. Plochá strecha s extenzívnou vegetačnou úpravou poskytuje pochôdznu plochu.

Časť - bariková pivnica sa umiestni na pozemku parc. č. 825/2 vo vzdialenosti 0,0 m od navrhovanej stavby prevádzkovej budovy.

Stavba má kruhový pôdorysný tvar priemeru 12,644 m, výška osadenia podlahy stavby bude -4,0 m od $\pm 0,0$ navrhovanej prevádzkovej budovy.

Navrhovaná novostavba barikovej pivnice pre dozrievanie vín v drevených sudoch je navrhnutá ako podzemný objekt klenbovej konštrukcie. Nosnú konštrukciu tvorí klenbová stena zo železobetónu. Priestor pivnice je komunikačne napojený na dozrievací priestor prevádzkovej budovy.

Sadové úpravy – Príľahlá časť pozemku v okolí budovy bude upravená parkovou úpravou v kombinácii viničovej pergoly, strihanej kríčkovej zelene a trávnatých plôch vo forme lúčnych zmesí. Vegetačná vrstva strešného plášťa je navrhovaná extenzívnej skladby v kombinácii s rozchodníkmi a suchomilnými rastlinami.

SO 02 Spevnené plochy – V okolí budovy sú navrhnuté spevnené plochy ako komunikačný chodník z betónovej dlažby, pergolové terasy a odstavné plochy z drveného kameniva.

Statická doprava je riešená pozdĺž Hasičskej ul. na pozemku parc. č. 822/3 a v rámci areálu na pozemkoch parc. č. 824/1 a 825/2. Je navrhovaných 14 parkovacích miest, z toho 6 pred areálom, 8 v rámci areálu. Pred areálom bude zrealizovaný chodník min. šírky 2 m, ktorý sa napojí na navrhovaný chodník na pozemku parc. č. 820/5

2. Napojenie na IS:

Stavba sa napojí na jestvujúce inžinierske siete na Hasičskej ul. navrhovanými prípojkami elektro a kanalizácie (povolená OÚ Pezinok – OSŽP rozhodnutím č. OU-PK-OSZP-2016/107/I-8/Km dňa 01.03.2016), a upravenými prípojkami vody a plynu. Dažďové vody budú odvedené do navrhovaných vsakovacích studní na pozemku stavebníka.

3. Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- 1) Do projektu pre stavebné povolenie zapracovať chodník šírky 2,0 m, pozdĺž predmetnej nehnuteľnosti, ktorý sa napojí na navrhovaný chodník na pozemku parc. č. 820/5
- 2) do projektu zapracovať chodník od lávky pre peších, vedenej cez potok Saulak po navrhovaný priechod pre chodcov
- 3) priestor pri priechode pre chodcov vedľa navrhovaného chodníka od križovatky ul. Suvorovova a Hasičská ul. riešiť ako verejnú zeleň
- 4) úpravy (rozšírenie, zmena trasovania) jestvujúcej komunikácie na Hasičskej ul. tak, aby popri výstavbe navrhovaného chodníka a parkovacích státi bola šírka komunikácie zachovaná (min. 6m z dôvodu výjazdu hasičskej techniky)
- 5) návrh prekládky rozvodov vody je potrebné prekonzultovať s MV SR a OR HaZZ v Pezinku, za prítomnosti BVS
- 6) parkovacie miesta riešiť drenážnou dlažbou

II. Námietky účastníkov konania:

Na konaní dňa 02.08.2016 vlastníkom susednej nehnuteľnosti parc. č. 824/2 – Ministerstvo vnútra SR - žiadali predložiť realizačný (stavebný) projekt, aby sa mohli k nemu vyjadriť

- žiadali, aby mali umožnený vstup na pozemok v prípade havárie prípojok a odčítanie meračov
- žiadali, aby prekládku rozvodov vody financoval navrhovateľ

Stavebník na konaní súhlasil s požiadavkami MV SR.

Dňa 02.08.2016 boli stavebnému úradu mailom doručené spodrobnené pripomienky:

MV SR súhlasí s realizáciou uvedenej stavby za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:

- že stavba bude realizovaná pri dodržaní platných stavebných predpisov, STN a ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov, vyhlášky č. 532/2002 Z. z.,
- prekládka inžinierskych sietí vo vlastníctve MV SR, ktorá je v súčasnosti umiestnená na pozemku vo vlastníctve na pozemku VINKOVA, s.r.o. bude realizovaná na náklady investora stavby „Budova vinohradníctva a vinárstva Vinkova“, tak aby bola zabezpečená plná funkčnosť a prevádzka budovy Okresného riaditeľstva HaZZ, hasičskej stanice, nebola znížená požadovaná kapacita prívodu požiarnej vody a bol zabezpečený neobmedzený prístup v prípade hasičského zásahu alebo havárie,
- MV SR požaduje predloženie projektovej dokumentácie k písomnému odsúhlaseniu pred vydaním povolenia na jeho realizáciu,
- stavebník nebude zasahovať do vlastníckych práv MV SR,
- všetky prípadné škody a poruchy zapríčinené realizáciou stavebných prác MV SR budú odstránené a dané do pôvodného stavu zhotoviteľom stavby na vlastnú zodpovednosť na vlastné náklady.

Stavebník na konaní súhlasil s požiadavkami MV SR.

Dňa 18.07.2016 boli stavebnému úradu doručené námietky Združenia domových samospráv, Združenie domových samospráv má podľa §34 ods.1 a §59 ods.1 písm. c Stavebného zákona v zmysle §24 ods.2 zákona EIA č.24/2006 Z.z. postavenie účastníka územného aj stavebného konania, ktorého záujmy a práva môžu byť v stavebnom konaní priamo dotknuté, pričom rozsah týchto práv a záujmov je definovaný minimálne v rozsahu uplatnených pripomienok v zisťovacom konaní. Vzhľadom na uvedené si aj v územnom konaní uplatňujeme všetky pripomienky zo zisťovacieho konania v plnom rozsahu aj v konaniach podľa stavebného zákona. Vo vyjadrení sú uvedené požiadavky formulované v 24 bodoch ako aj uplatnené ďalšie pripomienky.

Časť požiadaviek bola akceptovaná zapracovaním do projektu pre územné konanie, časť uložením podmienok tohto rozhodnutia a časť požiadaviek nebola akceptovaná. Jednotlivé body vyjadrenia sú vyhodnotené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

III. Vyjadrenie dotknutých oddelení mesta Pezinok :

Mesto Pezinok – odd. výstavby a životného prostredia

– **úsek územného plánovania** - stanovisko č. 5/4-4-2088-7136/2016 zo dňa 17.06.2016 – **súhlasí s výstavbou budovy vinohradníctva a vinárstva Vinkova** na predmetných pozemkoch, k.ú. Pezinok podľa priloženej PD, ktorú spracoval Ing. Radovan Rusnák 1/2016 za podmienok:

- v prípade výstavby zbernej komunikácie navrhovanej v zmysle UPN mesta Pezinok popri riešenom pozemku, budú navrhované parkovacie státi umiestnené na verejnom priestranstve (v počte 9.p.m.) na náklady stavebníka/vlastníka stavby vybudované v priestore prevádzkového areálu na vlastné náklady.
- výstavby chodníka š. 2 m v zmysle predloženej situácie (M 1:500) - vid'. grafická príloha
- do projektu doplniť a následne vybudovať chodník od lávky pre peších, vedenú cez potok Saulak po navrhovaný priechod pre chodcov - vid'. grafická príloha
- priestor pri priechode pre chodcov vedľa navrhovaného chodníka od križovatky ul. Suvorovova a Hasičská ul. riešiť ako verejnú zeleň - vid'. grafická príloha
- úpravy (rozšírenie, zmena trasovania) jestvujúcej komunikácie na Hasičskej ul. tak, aby popri výstavbe navrhovaného chodníka a parkovacích státí bola šírka komunikácie zachovaná (min. 6m z dôvodu výjazdu hasičskej techniky)

– **úsek ochrany ovzdušia** – stanovisko zo dňa 12.10.2016 - súhlasí za podmienky, že k SP požiadať o súhlas so stavbou MZZO.

– **úsek dopr. a cestného hospodárstva** – stanovisko zo dňa 12.10.2016 – súhlasíme bez pripomienok

– **úsek ochrany prír. a krajiny** – stanovisko zo dňa 12.10.2016 - súhlasíme bez pripomienok

– **úsek ŠVS** – stanovisko zo dňa 12.10.2016 - súhlasíme bez pripomienok

Mesto Pezinok – majetko-právne odd. – stanovisko zo dňa 12.10.2016 – Vodovod riešiť na vlastnom pozemku. Chodník a časť parkovísk riešiť v zmysle NZ s mestom.

Ostatné dotknuté oddelenia nemali k vydaniu územného rozhodnutia pripomienky

OÚ Pezinok – OSŽP – ŠVS – Vyjadrenie OU-PK-OSŽP-2016/2923/Km zo dňa 09.03.2016 - Stavba nebude pozostávať z vodných stavieb. **Navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za podmienok:**

- K povoleniu vsakovacích studní je potrebné predložiť výsledky hydrogeologického prieskumu, ktoré preukážu dostatočnú vsakovaciu schopnosť podložia.
- Opraviť projektovú dokumentáciu pre vydanie stavebného povolenia - splaškové odpadové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie (prípojka bola povolená), nie do žumpy, ako je uvedené v predloženej PD.
- V PD nie je riešené odvádzanie odpadových vôd z výroby vína. Požadujeme doriešiť. K ich odvádzaniu do verejnej kanalizácie musí dať súhlasné stanovisko BVS, a.s.. V prípade nesúhlasného stanoviska BVS, a.s. je potrebné vyriešiť ich hromadenie v nepriepustnej akumuláčnej nádrži s následným vyvážením oprávnenou organizáciou.

OÚ Pezinok – OSŽP – ŠVS – rozhodnutie na uskutočnenie vodnej stavby OU-PK-OSŽP-2016/107/I-8/Km zo dňa 01.03.2016 – povolenie SO 101 Prípojka kanalizácie.

OR HaZZ v Pezinku – Stanovisko na účely územného konania ORHZ-PK1-422-001/2016 zo dňa 04.03.2016 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby **súhlasí** bez pripomienok.

RÚVZ Bratislava – Záväzné stanovisko HV/5682/2016 zo dňa 05.04.2016 - **Súhlasí sa** s PD k územnému konaniu stavby „Budova vinohradníctva a vinárstva Vinkova“, pare. č. 824/1, 825/2, kat. úz. Pezinok, zároveň sa stanovujú nasledovné povinnosti, ktorých splnenie je potrebné preukázať pri kolaudácii:

- predložiť protokol z laboratórneho rozboru vzorky **pitnej vody** odobratej z vnútorných vodovodných rozvodov výrobných priestorov, ktorý preukáže zdravotnú bezchybnosť v súlade s kritériami 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 neskorších predpisov
- posúdenie vplyvu hluku z prevádzky samotného navrhovaného objektu (technické zariadenia - VZT, klíma, zásobovanie, doprava...) na okolitú existujúcu zástavbu, v zmysle vyhlášky 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. Y prípade prekročenia povolených limitov navrhnúť účinné opatrenia.

ORPZ v Pezinku – Okresný dopravný inšpektorát v Pezinku – Stanovisko ORPZ-PK-ODI-32-098/2016 zo dňa 30.03.2016 - Na základe predloženej projektovej dokumentácie slúžiacej pre vydanie územného rozhodnutia, **súhlasíme** s vydaním územného rozhodnutia, za uvedenia nasledovných pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:

1. Pre potreby prevádzkového areálu s predpokladom 9 zamestnancov, 36 návštevníkov degustačnej miestnosti, 85m² administratívnych plôch a 55m² predajných priestorov, postačuje pre uspokojenie jeho nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110, Z2, navrhovaných 14 parkovacích miest na prenajatom pozemku. V zmysle varianty 2 je preukázané, že aj po realizácii plánovaného rozšírenia Hasičskej ulice bude možné vyššie uvedený počet PM presunúť na alternatívne plochy,
2. vo vyššom štádiu PD požadujeme s ohľadom na bezpečnosť chodcov doplniť chodník popri oplotení až po druhý vjazd. Navrhnuté priechody pre chodcov musia byť zosúladené s dotknutými okolitými stavbami. Polomer vnútornej obruby v mieste výjazdu z Hasičskej ulice na Suvorovovu ulicu musí byť minimálne 7m a musí byť doriešené prepojenie navrhovaného priechodu s existujúcim chodníkom.

BVS – Vyjadrenie č. 14817/2016/Fj zo dňa 11.05.2016 - Pri akejkol'vek 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 umiestneniu stavby: „Budova vinohradníctva a vinárstva VINKOVA“ **z hľadiska umiestnenia nebudeme mať 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.

nehnutelnosti, katastrálnou mapou, projektovou dokumentáciou požiarného zabezpečenia stavby a ďalšími dokladmi, ktoré vyplynú z riešenia napojenia stavby na verejný vodovod a kanalizáciu žiadame predložiť na vyjadrenie.

Pred podaním žiadosti o vyjadrenie doporučujeme projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie konzultovať počas hodín pre zákazníkov na kontaktnom centre Pezinok, resp. kontaktnom centre Bratislava, resp. je možné dohodnúť termín individuálnej konzultácie.

Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že v prípade nedodržania horeuvedených podmienok alebo nezaslania kompletnej dokumentácie a požadovaných príloh, Vám bude projektová dokumentácia pre stavebné konanie vrátená na doplnenie, resp. prepracovanie.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Západoslovenská distribučná, a.s. – Vyjadrenie zo dňa 12.05.2016 - k vydaniu územného rozhodnutia pre stavbu: „Budova vinohradníctva a vinárstva VINKOVA“ Pezinok ul. Hasičská ulica, par. č. 824/1, 825/2 k. ú. Pezinok. Investori: VINKOVA, s.r.o.. Tehelná 13, 902 01 Pezinok nemáme námietok.

Požadovaný odber elektrickej energie bude možné pripojiť z jestvujúceho odberného miesta ČMS 3105263664 pri nezmenenej rezervovanej kapacite.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel. 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 WN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí WN Čulenova č. 3.

Predmetné stanovisko neslúži pre vydanie stavebného povolenia Platnosť predmetného vyjadrenia je na dva roky.

SPP – Vyjadrenie TDBa/869/2016/An zo dňa 17.03.2016 - S hore uvedenou navrhovanou stavbou pre účely územného konania súhlasíme za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike,
- stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o presné vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: **SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava**, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk)
- v záujme predchádzaniu poškodenia plynárenského zariadenia, ohrozenia jeho prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva **bezplatne** vytyčovanie plynárenských zariadení do vzdialenosti 100m, alebo ak doba vytyčovania nepresiahne 1 hodinu,

TECHNICKÉ PODMIENKY:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere **4,58 m³/hod.** z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho **STL** plynovodu **DN 80**, PN **100** kPa, vedeného p.č. 824/1 s bodom napojenia pred parcelou číslo 824/1 v katastrálnom území Pezinok,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo

02.08.2016 vykonalo ústne pojednávanie s miestnym šetrením. V oznámení boli účastníci konania poučení, že môžu svoje pripomienky a námietky uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, lebo inak k nim nebude prihliadnuté.

Na konaní dňa 02.08.2016 vlastník susednej nehnuteľnosti parc. č. 824/2 – Ministerstvo vnútra SR – žiadali predložiť realizačný (stavebný) projekt, aby sa mohli k nemu vyjadriť

- žiadali, aby mali umožnený vstup na pozemok v prípade havárie prípojok a odčítanie meračov
- žiadali, aby prekládku rozvodov vody financoval navrhovateľ

Stavebník na konaní súhlasil s požiadavkami MV SR.

Dňa 02.08.2016 boli stavebnému úradu mailom doručené spodrobnené pripomienky:

MV SR súhlasí s realizáciou uvedenej stavby za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:

- že stavba bude realizovaná pri dodržaní platných stavebných predpisov, STN a ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov, vyhlášky č. 532/2002 Z. z.,
- prekládka inžinierskych sietí vo vlastníctve MV SR, ktorá je v súčasnosti umiestnená na pozemku vo vlastníctve na pozemku VINKOVA, s.r.o. bude realizovaná na náklady investora stavby „Budova vinohradníctva a vinárstva Vinkova“, tak aby bola zabezpečená plná funkčnosť a prevádzka budovy Okresného riaditeľstva HaZZ, hasičskej stanice, nebola znížená požadovaná kapacita prívodu požiarnej vody a bol zabezpečený neobmedzený prístup v prípade hasičského zásahu alebo havárie,
- MV SR požaduje predloženie projektovej dokumentácie k písomnému odsúhlaseniu pred vydaním povolenia na jeho realizáciu,
- stavebník nebude zasahovať do vlastníckych práv MV SR,
- všetky prípadné škody a poruchy zapríčinené realizáciou stavebných prác MV SR budú odstránené a dané do pôvodného stavu zhotoviteľom stavby na vlastnú zodpovednosť na vlastné náklady.

Stavebník na konaní súhlasil s požiadavkami MV SR.

Dňa 18.07.2016 boli stavebnému úradu doručené námietky Združenia domových samospráv, Združenie domových samospráv má podľa §34 ods.1 a §59 ods.1 písm. c Stavebného zákona v zmysle §24 ods.2 zákona EIA č.24/2006 Z.z. postavenie účastníka územného aj stavebného konania, ktorého záujmy a práva môžu byť v stavebnom konaní priamo dotknuté, pričom rozsah týchto práv a záujmov je definovaný minimálne v rozsahu uplatnených pripomienok v zisťovacom konaní. Vzhľadom na uvedené si aj v územnom konaní uplatňujeme všetky pripomienky zo zisťovacieho konania v plnom rozsahu aj v konaniach podľa stavebného zákona. Vo vyjadrení sú uvedené požiadavky formulované v 24 bodoch ako aj uplatnené ďalšie pripomienky.

1. Žiadame podrobne rozpracovať v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou v súlade s príslušnými normami STN a Technickými podmienkami TP 09/2008 , TP 10/2008.

Stanovisko stavebného úradu: Navrhovaná činnosť je umiestnená v existujúcom areáli, ktorého pôvodné spevnené plochy sú napojené na mestskú asfaltovú cestu Hasičskej ulice, z ktorej sú prístupné aj navrhované odstavné parkovacie plochy z drveného kameniva. V rámci prekladanej navrhovanej činnosti sa spôsob napojenia územia na nadradený komunikačný systém nemení a oproti pôvodnému stavu nedôjde k žiadnym zmenám v dopravných vzťahoch. Činnosť bude realizovaná sezónne, do areálu bude privezené hrozno nákladným automobilom, spracované, uskladnené a priebežne expedované. Požiadavka je akceptovaná, súčasťou PD pre územné konanie je riešenie dopravných stavieb v riešenom území ako aj napojenie na jestvujúcu dopravnú sieť – návrh bol posúdený príslušnými dotknutými orgánmi.

2. Žiadame doplniť dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s príslušnými normami STN a metodikami (STN 73 6102, STN 73 6101, Technické podmienky TP 10/2010 , Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov) pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej stavby a zohľadniť širšie vzťahy vychádzajúce z vývoja dopravnej situácie v dotknutom území, z jej súčasného stavu a aj z koncepčných materiálov mesta zaoberajúcich sa vývojom dopravy v budúcnosti (20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky).

Stanovisko stavebného úradu: požiadavka sa akceptuje, súčasťou PD pre územné konanie je riešenie dopravných stavieb v riešenom území ako aj napojenie je jestvujúcu dopravnú sieť, Návrh bol posúdený príslušnými dotknutými orgánmi, aj dotknutými oddeleniami Mesta Pezinok. Dopravno-kapacitné posúdenie bude súčasťou k projektu pre stavebné povolenie.

3. Žiadame overiť výpočet potrebného počtu parkovacích miest v súlade s aktuálnym znením

širokej verejnosti. V rámci areálu nie je možné vybudovať parčík, keďže sa jedná o výrobnoskladovací areál.

13. Náhradnú výsadbu žiadame riešiť výlučne výsadbou vzrastlých stromov v danej lokalite. Nesúhlasíme s finančnou náhradou spoločenskej hodnoty.

14. Náhradnú výsadbu a lokálny parčík žiadame riešiť tak, aby prispievali k zlepšovaniu lokálnej mikroklimy a jej bilancie.

Stanovisko stavebného úradu k bodom 13 a 14: Navrhovaná činnosť nevytvára žiadnu potrebu výrubu drevín a teda ani potrebu náhradnej výsadby. Jestvujúci verejne prístupný lokálny parčík prispieva k zlepšovaniu lokálnej mikroklimy a jej bilancie v súčasnosti.

15. Alternatívou k bodom 11 až 14 by bolo realizácia zatravnenej strechy (môžu byť použité aj vegetačné dielce špecifikované v bode 5) a stromoradie obkolesujúce pozemok. Zatravnená strecha pozitívne prispieva k mikroklimatickej bilancii a zároveň je prirodzenou termoreguláciou, navyše znižujúcou náklady na termoreguláciu objektu.

Stanovisko stavebného úradu: Požiadavka je akceptovaná. Navrhovaný objekt vinárstva a vinohradníctva má v návrhu predmetnej PD plochú strechu, ktorá je navrhnutá ako vegetačná. V priestore medzi objektom a uličnou komunikáciou je navrhnutá pergolová výsadba z popínavých rastlín. Vegetačná strecha pozitívne prispieva k mikroklimatickej bilancii a zároveň je prirodzenou termoreguláciou, navyše znižujúcou náklady na termoreguláciu objektu. Predmetné návrhy sú súčasťou predloženého zámeru.

16. Žiadame, aby súčasťou stavby a architektonického stvárnenie verejných priestorov v podobe fasády, exteriérov a spoločných interiérových prvkov bolo aj nehnuteľné umelecké dielo neoddeliteľné od samotnej stavby (socha, plastika, reliéf, fontána a pod.). Týmto sa dosiahne budovanie sociálneho, kultúrneho a ekonomického kapitálu nielen pre danú lokalitu a mesto, ale hlavne zhodnotenie investície ekonomicky aj marketingovo.

17. Výber stvárnenia a aj konkrétneho autora diela podľa bodu 14 bude predmetom obstarávania resp. súťaže, ktorá má spĺňať minimálne nasledovné charakteristiky: - otvorená súťaž, o ktorej sa dozvie relevantný okruh potenciálnych autorov; - zverejnená na webstránke projektu; - vo výberovej komisii bude zástupca investora, architekt spracúvajúci projektovú dokumentáciu, zástupca mestskej aj miestnej samosprávy, zástupca zainteresovanej verejnosti a predstaviteľ akademickej umeleckej obce; - investor bude rešpektovať výsledok tejto súťaže; - dielo rešpektuje charakter a obsah stavby, priestoru v ktorom sa umiestni ako aj charakter danej lokality..

Stanovisko stavebného úradu k bodom 16 a 17: Navrhovaná činnosť Vinohradníctva a vinárstva Vinkova je zámerom súkromnej spoločnosti s cieľom vytvoriť vhodné podmienky na spracovanie hrozna, fermentáciu muštu a dozrievanie vín, následne ich skladovanie, predaj a v neposlednom rade prezentáciu sortimentu vín z muštových odrôd hrozna a čiernych ríbezlí. Stvárnenie verejných priestorov v podobe fasády, príľahlých exteriérov a spoločných interiérových prvkov a súvisiacich artefaktov je úlohou architekta, ktorého si spoločnosť Vinkova na daný zámer vybrala. Spoločnosť Vinkova v plnej miere akceptuje autorské práva vybraného architekta, ktorý má kompetencie na spôsob stvárnenia a výber investorom odsúhlaseného umeleckého diela. Týmto sa dosiahne budovanie sociálneho, kultúrneho a ekonomického kapitálu pre danú lokalitu a mesto, ale hlavne autentické stvárnenie genia loci, a v neposlednom rade filozofie a princípov Vinohradníctva a vinárstva Vinkova.

18. Statiku stavby žiadame overiť nezávislým oponentským posudkom.

Stanovisko stavebného úradu: Požiadavka sa neakceptuje. Projektová dokumentácia, pre stavebné konanie, t.j. všetky jej časti, musia byť vypracované oprávnenou osobou, ktorá zodpovedá za jej správnosť a úplnosť vypracovania.

19. Vyhodnotiť zámer vo vzťahu s geológiou a hydrogeológiou v dotknutom území. Požadujeme spracovať aktuálny geologický a hydrogeologický prieskum a spracovaním analýzy reálnych vplyvov a uvedené zistenia použiť ako podklad pre spracovanie analýzy vplyvov navrhovaného posudzovaného zámeru v oblasti geológie a hydrogeológie.

Stanovisko stavebného úradu: Požiadavka je akceptovaná, pred výstavbou v danej lokalite bude vykonaný hydrogeologický prieskum

20. Žiadame overiť návrh činnosti s územným plánom za predpokladu maximálnych intenzít predpokladaných činností aj v okolitom území. V tomto duchu následne preveriť aj všetky predchádzajúce body nášho vyjadrenia. Pri posudzovaní hodnotení súladu s územným plánom je dôležité zohľadňovať nielen stanovené regulatívy, ktoré sa týkajú technických riešení, ale rovnako aj ďalšie atribúty sociálnej a občianskej vybavenosti a charakteru územia a navrhovaného zámeru.

Svoje stanoviská oznámili tieto dotknuté orgány správy: ZSE, BVS, SPP, OÚ Pezinok-OSŽP, OR PZ – ODI, OR HaZZ v Pezinku, RÚVZ a primátor mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Podľa § 58 ods.1. stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Navrhovateľ uhradil správny poplatok vo výške 200,- € v hotovosti v zmysle položky 59 písm. a) bod 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v pokladni MsÚ Pezinok.

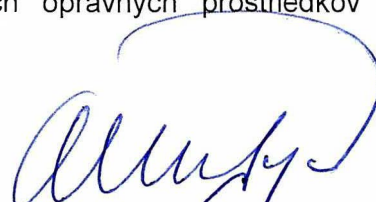
Poučenie:

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 **nemá** v zmysle ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky.

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




Mgr. Oliver Šolga
primátor mesta

Zverejnené od: 11. 11. 2016

Zverejnené do:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:



Vybavuje : Ing. Vojčináková
Príloha: 1 x situácia



Doručí sa:

1. navrhovateľ v zastúpení: Stavconsult Plus s.r.o., Meisslova 6, Pezinok
2. susedia: Mesto Pezinok - primátor
3. Ministerstvo vnútra, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
4. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava-Petržalka
5. primátor mesta Pezinok

Na vedomie:

6. navrhovateľ: VINKOVA, s.r.o., Tehelná 13, 902 01 Pezinok
7. Mesto Pezinok - oddelenie výstavby a životného prostredia
8. Mesto Pezinok – majetko-právne odd.
9. OU Pezinok – OSŽP - EIA



LEGENDA STAVEBNÝCH OBJEKTŮV

- SO 01 - Prevádzková budova
 - Bariková pivnica
 - Sadové úpravy
 - Prípojka splaškovej kanalizácie
 - Vsakovacie studne dažďovej kanalizácie
 - Prípojacie areálové napojenie vodovodu
 - Prípojka elektro NN
 - Prípojacie areálové napojenie slaboprúdu
 - Prípojacie areálové napojenie plynu
- SO 02 - Spevnené plochy

Budova vinohradníctva a vinárstva Vinkova

Pezinok, Hasičská ulica
OBJEDNÁVATEĽ
VINKOVA, s.r.o.

AUTOR
Ing. Radovan Rusnák
Ing. Mária Urbanová
Ing. Martin Jakubov

STUPEŇ P.D.
Dokumentácia k Územnému konaniu
DÁTUM január 2015

LEGENDA OBJEKTŮV

- jestvujúci drotený, kovový plot
- jestvujúci murovaný plot
- hranice pozemkov
- OBRYSY NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮV - NOVOSTAVIEB
- ▨ OBRYSY JESTV. OBJEKTŮV

LEGENDA JESTVUJÚCICH SIETÍ

- VEREJNÝ VODOVOD
- STL PLYNOVOD
- NTL PLYNOVOD
- KANALIZÁCIA
- NN ELEKTRO
- VN ELEKTRO
- VEREJNÉ OSVETLENIE
- SLABOPRÚD
- ZRUŠENÝ SLABOPRÚD
- PRELOŽENÝ VODOVOD

LEGENDA UPRAVOVANÝCH PRÍPOJOK

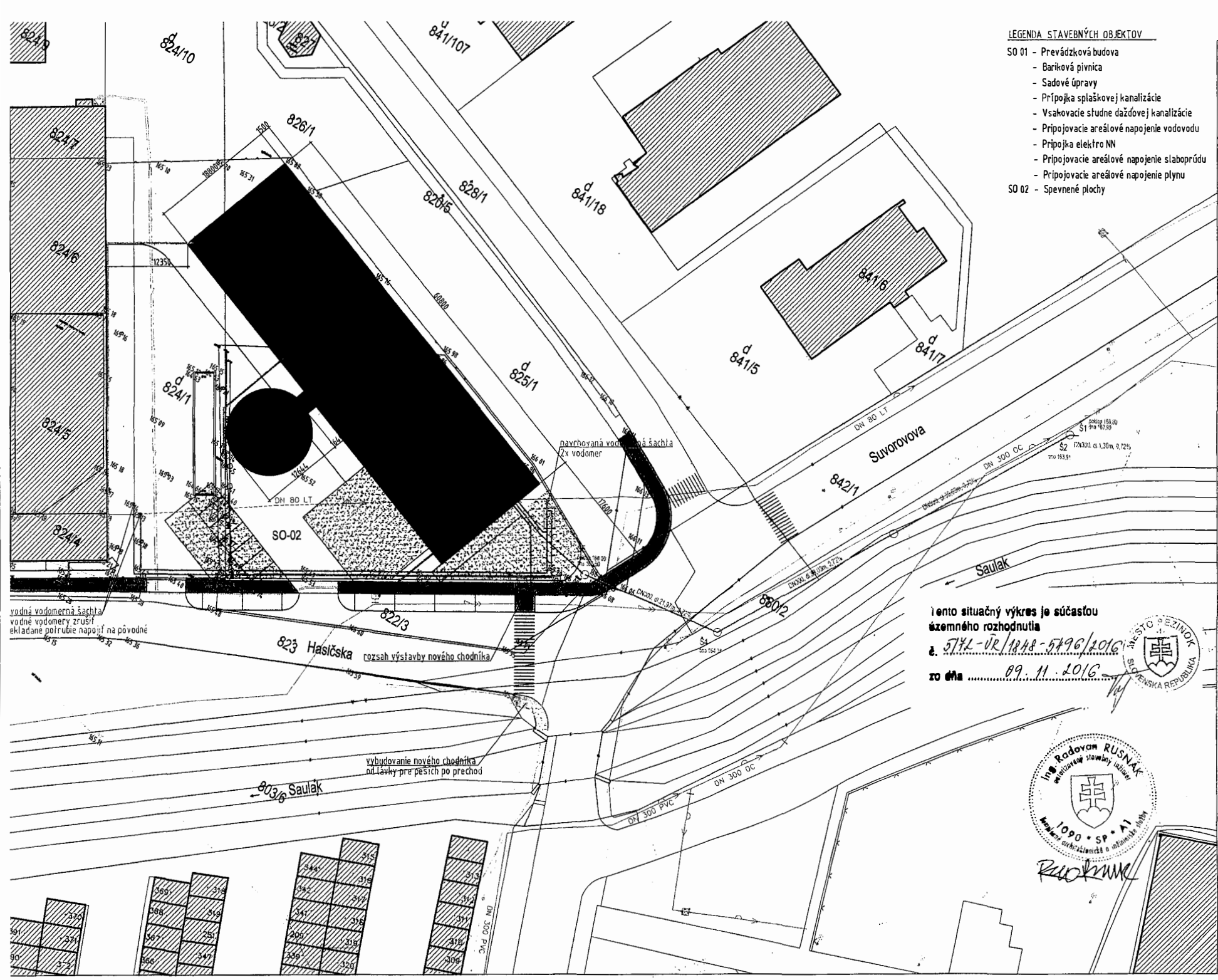
- PRÍPOJKA VODOVODU DN60
- PRÍPOJKA PLYNOVODU DN100
- PRÍPOJKA ELEKTRO NN
- SPLAŠ. KANALIZÁCIA DN300
- DAŽ. KANAL. V. STUDNIA

LEGENDA NAVRHOVANÝCH PRÍPOJOK

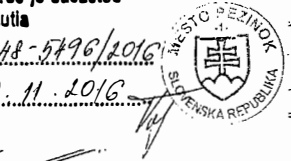
- PRÍPOJKA ELEKTRO NN
- SPLAŠ. KANALIZÁCIA DN300
- DAŽ. KANAL. V. STUDNIA

POZNÁMKA
» ±0,000 = 166,00 JE VYTYČENÁ
OD ÚROVNE MIESTNEJ KOMUNIKÁCIE

SITUÁCIA M 1:500



Tento situačný výkres je súčasťou územného rozhodnutia č. 5742-ÚR/1848-5496/2016 zo dňa 09.11.2016



RUSNÁK