

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku, dňa 08.03.2017

Zn.: 5/72-SPzm/1533-28905/2016-17

ROZHODNUTIE

Stavebník: **ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa**

v zastúpení: **PABA s.r.o., Holubyho 73, 902 01 Pezinok**

podal dňa 26.09.2016 na Mesto Pezinok - stavebný úrad povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu: „**Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy**“ na **Sládkovičovej ul. Pezinku** (parc. č. 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, kat. úz. **Pezinok**), ktorá bola povolená stavebným povolením č. 5/72-SP/4112-18143/2013 dňa 25.11.2013.

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), prerokoval žiadosť stavebníka 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 ods.2 stavebného zákona takto:

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

zmena stavby pred jej dokončením

**„Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“
na Sládkovičovej ul. Pezinku**

na pozemkoch parc. č.: **2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3**
v kat. úz.: **Pezinok**

sa p o v o ľ u j e

v tomto rozsahu:

- zvýšenie stavby o 1 ustúpené podlažie - V. nadzemné podlažie, v ktorom vzniknú dva 3-izbové byty
- na IV. nadzemnom podlaží zmena dispozície bytu č. 22, kvôli polohe schodiska na V. nadzemné podlažie a jeho úžitková plocha sa zmenila na 92,56 m² z pôvodnej 104,77 m²
- na I.. podzemnom podlaží sa upravil počet parkovacích miest z 25 na 28 a pridali sa tak 3 nové parkovacie miesta, ktoré ovplyvnili aj dispozičné riešenie a pridanie dvoch pivničných kobiek
- nadstavba bude prestrešená plochou strechou
- max. výška strechy bude +15,97 nad ±0,0
- zväčšenie podlahovej plochy oproti pôvodnému návrhu je o 174,55 m²

I. 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 tomto konaní je súčasťou rozhodnutia, 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 a príslušné technické normy.

4. Stavebník je povinný upraviť jestvujúce komíny na bytovom dome Šancova 27 (parc. č. 4873/1) aby vyhovovali príslušným platným právnym predpisom a normám v zmysle projektovej dokumentácie. Lehota upravenia komínov je do dokončenia hrubej stavby V. NP.

5. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.

Stavbu bude uskutočňovať: **ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa**

Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**

Dodávateľ stavby je: **FERLAD s.r.o., Búdkova 3, 811 04 Bratislava**

6. **N á m i e t k y** účastníkov konania:

Dňa 07.12.2016 zaslal e-mailom Ing. arch. Jozef Andel (vlastník bytu v bytovom dome na pozemku parc. č. 4873/1) námietku:

Ja si myslím, že tých 5 nadzemných podlaží – aj keď z uličnej (severnej strany) uskočené dozadu – je v tejto lokalite Pezinka privysoké (prízemie je pritom už zvýšené.) Z južnej strany je to celých 5-apol podlaží... Preto vznášam voči zamýšľanej zmene stavby pred dokončením námietku.

Stavebný úrad námietku neakceptuje.

Dňa 20.12.2016 písomne zaslal Ing. Peter Kovačovský, splnomocnený zástupca Anny Kovačovskej – vlastníčka bytu v bytovom dome na pozemku parc. č. 4876, námietky k zmene stavby pred jej dokončením, v ktorých v skratke uvádza – nesúlad s územným rozhodnutím, nedostatok parkovacích miest v danej lokalite, nevhodné začlenenie do jestvujúcej zástavby, nedostatočné preslnenie obytných priestorov v rodinných domoch na Sládkovičovej 1,3,5.

Stavebný úrad námietky neakceptuje.

Stavebný úrad sa námietkami podrobne vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia.

II. Stanoviská a podmienky dotknutých oddelení Mesta Pezinko:

Oddelenie výstavby a životného prostredia

- **úsek územného plánovania** – záväzné stanovisko č. 5/4-4 3969-24682/2016 zo dňa 24.08.2016 – súhlasí so zmenou stavby bytového domu pred jej dokončením podľa predloženej PD za podmienky súhlasného stanoviska ODI v Pezinku. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinko.
- **úsek ochrany prír. a krajiny** – 02.12.2016 – súhlasíme bez pripomienok
- **úsek ŠVS** – 02.12.2016 – súhlasíme bez pripomienok
- **úsek ochrany ovzdušia** – záväzné stanovisko č. MotOI/EC2/2242/5241/17 zo dňa 21.02.2017 – súhlasí so stavbou malého zdroja znečisťovania ovzdušia v novostavbe bytového domu ZORA na Sládkovičovej ulici v Pezinku
- **úsek dopr. a cest. hosp.** – 17.02.2017 – súhlasíme za podmienky – vonkajšie parkovacie miesta ostanú verejné. Nebudú obmedzené žiadnym dopravným značením.

III. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí:

- **OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-PK1-1911-001/2016 zo dňa 04.10.2016 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti súhlasí s týmito pripomienkami:

1/ Hromadná garáž musí byť v III.SP.B v zmysle STN 920201-2 tab. č. 5 jednopodlažná v stavbe s požiarou výškou 12,3 m

2/ Požiarne dvere na elektrorozvodni pre II. SP.B musia byť typu E1 30/D3 v zmysle STN 920201-2 tab. č. 2 pol. 2b

3/ Pri zmene zateplenia je potrebné presne určiť na ktorých konštrukciách dôjde k zmene zateplovacieho systému /stena plná/.

- **OR PZ v Pezinku – ODI v Pezinku** – stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-32-264/2016 zo dňa 27.10.2016 – **súhlasíme** s vydaním navrhovaných zmien, za uvedenia nasledujúcich pripomienok vyplývajúcich z hľadiska sledovaných záujmov:

1. Pre potreby bytového domu s 3 bytmi s plochou nad 90 m², 6 bytmi s plochou medzi 60 m² a 90 m², 16 bytmi s plochou do 60 m² je predložený návrh zriadenia 38 parkovacích miest (28 PM je situovaných v podzemnej garáži). Z uvedeného počtu musí ostať ponechané verejne prístupné min. 4 parkovacie miesta na vonkajších plochách (nepočítajú sa do tohto počtu miesta rezervované pre vozidlá prevážajúce imobilné osoby),

2. ostatné pripomienky ponechávame v zmysle nášho stanoviska vydaného k stavebnému povoleniu

stavby ORPZ-PK-ODI-54-080/2013 zo dňa 21.05.2013.

• **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – stanovisko č. HŽP/1023/2017 zo dňa 02.02.2017 – Po preštudovaní predloženej dokumentácie Vám oznamujeme, že z hľadiska požiadaviek predpisov na ochranu verejného zdravia súhlasím s predloženou PD na zmenu stavby pred dokončením predmetnej stavby „Bytový dom ZORA“ pri splnení podmienok, stanovených v územnom konaní, ktoré ostávajú naďalej v platnosti:

1) Pri realizácii stavby počas -stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl. 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.

2) Ku kolaudácii stavby predložiť:

a) výsledky laboratórneho rozboru, ktoré preukážu, že kvalita vody zo spotrebiska (vnútorných rozvodov) spĺňa požiadavky 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 nar. vlády SR č. 496/2010 Z.z..

b) výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk zo všetkých vonkajších (doprava) i vnútorných zdrojov (TZB - výťah, kotolňa) nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené vnútorné prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z..

c) protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.

Dňom právoplatnosti rozhodnutia vzniká poplatková povinnosť v zmysle § 4 zákona č. 447/2015 Z.z. zákona o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

P O V O L E N I E stráca platnosť, ak zmena nebude začatá za platnosti pôvodného stavebného povolenia.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ podal dňa 26.09.2016 na Mesto Pezinok - stavebný úrad žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ na Sládkovičovej ul. Pezinku (parc. č. 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, kat. úz. Pezinok), ktorá bola povolená stavebným povolením č. 5/72-SP/4112-18143/2013 dňa 25.11.2013.

Keďže žiadosť nebola úplná, stavebný úrad vyzval splnomocneného zástupcu na doplnenie.

Mesto Pezinok po doplnení žiadosti oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 16.11.2016 verejnou vyhláškou 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 a určil lehotu na uplatnenie pripomienok a námietok.

V zmysle § 47 stavebného zákona

Všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb

Stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom aby

a) stavba bola začlenená do územia v súlade s urbanistickými, architektonickými a environmentálnymi zásadami a požiadavkami ochrany prírody a krajiny a pamiatkovej starostlivosti tak, aby sa vylúčili negatívne účinky stavby na okolie z hľadiska ochrany zdravia a životného prostredia, prípadne aby sa obmedzili na prípustnú mieru,

b) stavba bola prístupná z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie,

c) stavba stavebnotechnickým vybavením zodpovedala účelu a spôsobu užívania, a ak ide o stavbu, ktorá je určená len na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie alebo o stavbu, ktorá

- je prístupná širokej verejnosti, aby spĺňala aj osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti,
- d) stavba bola napojená na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, ak v okolí stavby je verejný vodovod s dostatočnou kapacitou a verejná kanalizácia,
- e) technický systém budovy v rámci technických, funkčných a ekonomických možností umožňoval dosiahnuť nákladovú efektívnosť vzhľadom na klimatické podmienky, umiestnenie stavby a spôsob jej užívania, najmä využitím vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov,
- f) každá budova bola vybavená vysokorýchlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom, ak osobitný predpis neustanovuje inak,
- g) odpadové vody vypúšťané do verejnej kanalizácie boli v súlade s požiadavkami osobitných predpisov a v súlade s kanalizačným poriadkom,
- h) každá prípojka stavby na verejné technické vybavenie územia bola samostatne uzavierateľná alebo odpojiteľná a aby miesta uzáverov, odpojení a meracích zariadení boli ľahko prístupné a trvale označené,
- i) bol zabezpečený odvoz alebo iný spôsob zneškodnenia odpadu z užívania stavby,
- j) dispozičné a prevádzkové riešenie stavby čo najviac zohľadňovalo klimatické podmienky miesta stavby a možnosti pozemku tak, aby sa čo najlepšie využilo slnečné žiarenie a denné svetlo,
- k) bola zabezpečená čo najväčšia ochrana stavby pred vetrom, dažďom, hlukom, vibráciami, otrasmi, ionizačným žiarením z geologického podlažia, vplyvom geopatogénnych zón, bludných prúdov a podzemných a povrchových vôd,
- l) sa emisie látok znečisťujúcich ovzdušie, svetelné, tepelné a ostatné elektromagnetické žiarenie a podmienky ich odvádzania do vonkajšieho prostredia pri realizácii stavby, prevádzke stavby a súvisiacich činnostiach riešili v súlade s požiadavkami osobitných predpisov; ak takéto požiadavky nie sú ustanovené, aby sa riešili podľa aktuálneho stavu techniky v čase navrhovania konkrétnej stavby,

V zmysle § 68 stavebného zákona

(1) Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.

(2) V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

V zmysle STN 73 4301 – Počet podlaží v budove na bývanie alebo jej časti sa stanoví počtom nadzemných podlaží bez ohľadu na ich funkciu. Do tohto počtu sa nezahŕňa, ale uvádza sa menovite:

- podkrovie (napríklad rodinný dom má dve nadzemné podlažie a podkrovie)
- posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia

V konaní boli uplatnené námietky a pripomienky:

Dňa 07.12.2016 zaslal e-mailom Ing. arch. Jozef Andel (vlastník bytu v bytovom dome na pozemku parc. č. 4873/1) námietku:

Ja si myslím, že tých 5 nadzemných podlaží – aj keď z uličnej (severnej strany) uskočené dozadu – je v tejto lokalite Pezinka privysoké (prízemie je pritom už zvýšené.) Z južnej strany je to celých 5-a pol podlaží... Preto vznášam voči zamýšľanej zmene stavby pred dokončením námietku.

Stavebník v konaní predložil ku zmene stavby pred jej dokončením kladné stanoviská dotknutých orgánov. Návrh je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok, platnými normami, vyhovuje technickým požiadavkám – požiarnym, hygienickým, svetlotechnickým... (v zmysle § 47 stavebného zákona). Stavebný úrad námietku neakceptuje.

Dňa 20.12.2016 písomne zaslal Ing. Peter Kovačovský, splnomocnený zástupca Anny Kovačovskej – vlastníčka bytu v bytovom dome na pozemku parc. č. 4876, námietky k zmene stavby pred jej dokončením, v ktorých uvádza:

Nesúhlasím so zmenou stavby pred dokončením na stavbu „Bytový dom Zora“ na Sládkovičovej ulici v Pezinku, spočívajúce najmä v pridaní ustúpeného 5. nadzemného podlažia, v ktorom vzniknú dva 3-izbové byty a pridaním 3 nových parkovacích miest a pridaním dvoch pivničných kobiek na 1. podzemnom podlaží z dôvodu:

- navrhovaná zmena stavby je v rozpore s vydaným rozhodnutím o umiestení stavby zn. 5/72-ÚR/2682-4266/2012 zo dňa 12.4.2012 (ďalej len ÚR), kde sa povolilo: „Objekt bytového domu bude

podpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami, prestrešený plochou strechou. “

- zvýšením počtu bytov (a tým aj parkovacích miest) prichádza k ďalšiemu neúmernému zaťaženia (exhaláty, hluk, zvýšený pohyb vozidiel) danej lokality, kde sa nachádzajú najmä rodinné domy i menšie bytové domy.

- nedostatok parkovacích miest v danej lokalite, kde sa povoľujú nové bytové domy, resp. nadstavby domov, bez vedomosti, koľko toto územie ešte „znesie“ (týka sa najmä parkovania vozidiel). Povoľovanie parkovacích miest mimo pozemku stavebníka obyvateľom tejto lokality nič nepomôže (vyslovený alibizmus), alebo sú parkoviská povoľované na úkor zelene.

- v ÚR sa uvádza : „*Vzhľadom na nezlučiteľnosť zachovania zelene na južnej strane pozemku s plánovanou výstavbou podzemnej garáže /splnenie požadovaného počtu parkovacích miest/ nie je možné požiadavku na zachovanie zelene pre zabezpečenie súkromia obyvateľov bytovky na Záhradnej ul 30, 32, zohľadniť. “*

A tak stavebník využil (podpivničil) celý pozemok, aby získal požadované parkovacie miesta. A zrazu v pôvodnom suteréne sa nájde miesto pre 3 nové parkovacie miesta a dve nové pivničné kobky. A to len preto aby získali 2 nové byty. To sa nedalo už v pôvodnom riešení?

OR PZ - ODI v Pezinku súhlasili s vydaním ÚR za podmienok: „1. *Počet 35 parkovacích miest postačuje pre potreby bytového domu s navrhovanými 23 bytovými jednotkami. Vonkajšie parkovacie miesta musia bez obmedzení slúžiť aj pre vozidlá návštevníkov.*“ (str.5 Ú R)

Ale developer zatiaľ ponúka (na stránke <http://www.bytovydomzora.sk/o-projekte/parkovanie.html>) 25 parkovacích miest v podzemnej garáži a ďalších **desať parkovacích miest** pred domom, ktoré sú určené pre majiteľov bytov a nebytových priestorov (á 12 000 Eur s DPH).

Je takmer isté, že vonkajšie parkovacie miesta, ktoré sa predávajú majiteľom bytov a NP nebudú bez obmedzení slúžiť aj pre vozidlá návštevníkov! Ako bude dodržaná podmienka OR PZ - ODI v Pezinku?

Som toho názoru, že stavba sa musí prispôbiť veľkosti pozemku, opačne to nie je možné. Keď už stavebník chcel mať v dome toľko bytov, mal na to myslieť už pri pôvodnom návrhu. Mohol vybudovať 2 podzemné podlažia na garážovanie - technický možné riešenie, ale finančné náročné. Tak vybuduje len jeden suterén, aj keď na úkor zelene. Nevychádzajú nám byty na prízemí - urobíme tam ateliéry - o serióznosti developera svedčí aj to že tieto ateliéry ponúka ako 2 až 4-izbové byty (<http://www.bytovydomzora.sk/ponuka-byvania/cennik.html>).

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, parkovacie miesta nevyhovujú ani pre pôvodné riešenie, ani pre nový návrh (nedodržaná podmienka OR PZ - ODI v Pezinku).

- stavebný úrad v „Oznámení o začatí konania na povolenie zmeny stavby pred jej dokončením a upustenie od ústneho pojednávania“ pod Zn.: 5/72-SPzm./4544- 28905/2016 zo dňa 16.11.2016 uvádza ako účastníka konania suseda - vlastníka pozemku parc. č. 4857/1. Na tomto pozemku sa nachádza Šancová ulica. Nie je mi známe, ako môže byť dotknutý touto zmenou stavby.

Naopak ako účastníci konania nie sú uvedení vlastníci pozemkov a stavieb na parc.č. 2310/1, 2311, 2312 (Sládkovičová 1,3,5), ktorí sú navrhovanou zmenou stavby priamo dotknutí. Stavby týchto rodinných domov majú okná z obytných miestností orientované do Sládkovičovej ulice (teda smerom na juh) a stavba bytového domu Zora sa buduje priamo pred týmito rodinnými domami.

Navrhovaná zmena stavby zvyšuje stavbu o 3, 47 m na kótu + 15,97 m, merané od úrovni terénu až na výšku 17,27 m, čím dochádza k zásadným zmenám v svetlotechnických podmienkach v týchto existujúcich obytných miestnostiach - nedostatočné preslnenie.

- bytový dom Zora sa nachádza v lokalite Sládkovičovej ulice, kde je prevažná zástavba rodinnými domami. Iba v susedstve bytového domu Zora sú bytové domy- na parc. č. 4873/1 je 2-poschodový dom a na parc. č. 4875 je 3-poschodový dom. Už teraz je bytový dom Zora vyšší o jedno podlažie, po zmene stavby by „vytŕčal“ minimálne o dve poschodia nad okolitou zástavbou - nevidím dôvod prečo by to tak malo byť.

Na záver si dovoľím ešte citovať z ÚR, str.6: „*Investor likvidáciou jestvujúcej ruiny starého kina a realizáciou nového projektu so zelenými terasami a čistým okolím skultúrni celé prostredie a prispeje k lepšej životnej pohode dotknutých obyvateľov tejto lokality. “*

Zasa len pekne reči na papieri, aby bolo vydané povolenie a „skutek útek“. A keď je už povolenie vydané, tak sa skúša čo ešte prejde cez úrad. Predstava investora je asi taká, že zvyšovaním počtu bytov/ateliérov a parkovacích miest prispieva k lepšej životnej pohode obyvateľov tejto lokality.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Navrhovaná podlažnosť stavby je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok pre danú lokalitu. Vlastníci susedného bytového domu na pozemku parc. č. 4873/1 taktiež v budúcnosti uvažujú s nadstavbou bytového domu.

V zmysle normy STN 73 4301 jedná sa o ustupujúce podlažie, ktoré sa do počtu nadzemných podlaží neuvádza (IV. nadzemné podlažie má zastavanú plochu 397,28 m², V. nadzemné podlažie má zastavanú plochu 174,55 m², čo predstavuje cca 44 % zo zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia), z uvedeného dôvodu, stavebný úrad má za to, že stavba je v súlade s platným ÚR.

*K prepočtu statickej dopravy a k návrhu rozšírenia počtu parkovacích miest v suteréne dal kladné stanovisko aj ODI v Pezinku. V suteréne nové parkovacie miesta vznikli na úkor spoločných priestorov. Vonkajšie parkovacie miesta, ktoré sa nachádzajú z časti na mestskom pozemku a z časti na pozemku Ing. Irchu musia ostať verejné. V zmysle stanoviska ODI (citované vo výrokovej časti rozhodnutia), majú ostať verejne prístupné min. 4 PM – podmienka je splnená. V zmysle súčasných platných predpisov, min 10% z celkového počtu navrhovaných miest musí ostať verejných – pre návštevy. Vonkajšie parkovacie miesta sú z časti na Mestskom pozemku a stavebník má povinnosť v zmysle nájomnej zmluvy, ich po kolaudácii odovzdať Mestu Pezinok. **V zmysle nájomnej zmluvy bod 8 písm g) nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe.***

Na pozemku parc. č. 4857/1 je umiestnený „SO 08 Rozvody NN Šancová - Sládkovičova Pezinok“ pre bytový dom ZORA na Sládkovičovej v Pezinku, preto boli v rozhodnutí uvádzaní účastníci konania susedia tohto pozemku.

V zmysle predloženého svetlotechnického posudku, nedôjde k zohršeniu svetlotechnických podmienok v RD na Sládkovičovej 1,3,5 voči pôvodnému návrhu, preto ich stavebný úrad nebral ako účastníkov konania. K svetlotechnickému posudku sa kladne vyjadril aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava.

Stavebný úrad nemení účel využitia ateliérov na byty, preto považujeme námietku predaja ateliérov ako bytov za bezpredmetnú.

(Pozn. Stavebný úrad si v čase vydávania rozhodnutia preveril údaje na stránke, ktorú uvádza Ing. Kovačovský – na I.NP sa predávajú ateliéry a v cenníku sú len garážové stojiská. V popise stavby sa uvádza: „Bytový dom Zora predstavuje praktické, dostupné bývanie, ktoré spĺňa vysoké nároky moderného a komfortného bývania. Dom bude obsahovať 17 bytov a 5 ateliérov so zelenými terasami. K dispozícii bude aj 28 parkovacích miest v podzemnej garáži a ďalších desať parkovacích miest pred domom.“ Stavebný úrad telefonicky kontaktoval uvedenú kontaktnú osobu na stránke – Ing. Kolenčíka, ktorý potvrdil, že na I.NP sa predávajú ateliéry a vonkajšie PM nie sú predajné.)

Z uvedených dôvodov stavebný úrad námietky neakceptuje.

V priebehu konania podal námietky p. Jozef Slimák, vlastník RD na pozemku parc. č. 2311 a p. Jozef Kadera, vlastník RD na pozemku parc. č. 2312, (nie sú účastníkmi konania ani si v konaní neuplatnili postavenie účastníka konania), ktorí poukázali na nezrovnalosti v svetlotechnickom posudku. Stavebný úrad konzultoval svetlotechnický posudok so spracovateľom – Ing. Straňakom, ktorý prehlásil, že body uvádzané p. Slimákom a p. Kaderom nesúvisia so svetlotechnickým posudkom (umiestnil ich geodet) a prehlásil, že navrhovaná nadstavba BD (zmena) nemá zhoršujúci vplyv na normou definované kontrolné body (najviac tienené okno). K svetlotechnickému posudku sa kladne vyjadril aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva.

P. Slimák ďalej namietal nedostatočný počet parkovacích miest. V zmysle prepočtu statickej dopravy odbornou spôsobilým projektantom, je potrebných 35 PM. Stavebník navrhuje 38 PM, čo vyhovuje požiadavkám. K uvedenému prepočtu sa kladne vyjadril ODI v Pezinku.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili dotknuté oddelenia mesta Pezinok a OR PZ v Pezinku – ODI, RÚVZ Bratislava, OR HaZZ v Pezinku. 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 200,- € v pokladni Mestského úradu v zmysle položky 60 písm. a) bod 2 zák. č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

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 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 a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.



Oliver S o l g a
Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Vyvesené dňa: 10.03.2017

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Zuzana Vojčináková

Doručí sa:

- verejnou vyhláškou sa doručí:
 1. stavebník v zast.: PABA s.r.o., Ing. Pavlina Burgerová,
 2. vlastník pozemku: Ing. Tomáš Ircha,
 3. primátor mesta Pezinok
 4. susedia: vlastníci BD na parc. č. 4875
 5. vlastníci pozemku parc. č. 4895/2
 6. vlastníci BD na parc. č. 4873/1
 7. vlastníci pozemku a stavieb na parc. č. 4871/1,2,3
 8. vlastníci pozemku a stavby na parc. č. 4883/2,1
 9. vlastníci garáží na pozemkoch parc. č. 4878/1,2,3,4
 10. vlastníci pozemku parc. č. 2386/1, 4857/1
 11. projektant: beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka,
- dotknutým orgánom:
 1. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
 2. OR PZ – ODI Bratislava - okolie, Šenkvicová, 902 01 Pezinok
 3. OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o ŽP – ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo
 4. OÚ Pezinok – odbor krízového riadenia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
 5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
 6. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
 7. BVS, Prešovská 48, 826 46 Bratislava

Oliver S o l g a

8. SPP-OZ, Mlynské Nivy 44/a, 825 17 Bratislava
9. Slov. telekomunikácie, Nám. slobody, Bratislava
10. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
11. Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 949 21 Nitra
12. Michlovský s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
13. Mestské múzeum v Pezinku, M.R.Štefánika 1, Pezinok
14. Mesto Pezinok – majetko-právne odd., ŽP

Na vedomie:

1. stavebník: ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa
2. stavebník v zast.: PABA s.r.o., Ing. Pavlína Burgerová,
3. vlastník pozemku: Ing. Tomáš Ircha,
4. primátor mesta Pezinok,
5. projektant: beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka,
6. Mesto Pezinok – oddelenie ekonomiky a miestnych daní