

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 07.12.2017

Zn.: 5/72-UR/2399-6000/2017

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Lidl Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava**

v zastúpení: **Jaroslav Mihalovič, dona Sandtnera 29, 902 01 Pezinok**

podal dňa 02.03.2017 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „**Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne**“ Okružná 1, Pezinok, (parc. č. 5242/55, 5242/56, súp. č.:4783, kat. úz. Pezinok ).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, posúdilo predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona **vydáva** podľa

§ 39a stavebného zákona, §4 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

### územné rozhodnutie o umiestnení stavby

#### **Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne**

Okružná 1, Pezinok

na pozemkoch parc. č.: **5242/55, 5242/56**

súp. č.: **4783**

kat. úz.: **Pezinok**

Prístavba sa bude realizovať na pozemkoch parc. č. 5242/55, 5242/56, kat. územie: Pezinok ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

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

#### **1. Popis stavby:**

Prístavba sa umiestni na pozemku parc. č. 5242/55, kat. úz. Pezinok vo vzdialenosti 0,0 m od jestvujúcej stavby predajne LIDL, umiestnenej na pozemku parc. č. 5242/56, vo vzdialenosti 20,89 m od pravého predného rohu predajne LIDL a vo vzdialenosti 18,3 m od ľavého predného rohu predajne LIDL. (Na vlastnom pozemku musia byť umiestnené i všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby, rímsy a pod.).

Výškové osadenie: výška prízemí ±0,0 sa určuje 148,70 m n.p. Bpv, t.j. 0,0 od podlahy prízemí jestvujúcej predajne.

Max. výška strechy bude +4,3 m nad ±0,0 m.

Hlavným objektom stavby je prístavba pekárne o rozmere 26,30 x 5,61 m, ktorej súčasťou je mraziaci box a priestor pekárskeho automatu. Prístavba nadväzuje na existujúci objekt potravín. Strecha prístavby je sedlová.

Realizáciou prístavby pekárne príde aj k úprave parkovacích miest v tesnej blízkosti predajne.

Napojenie prístavby vody, kanalizácie a električky bude z jestvujúcich vnútorných rozvodov predajne.

#### **2. Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:**

- presunúť časť parkovacích statí pre imobilných bližšie k hlavnému vchodu
- odporúča vybudovať dažďovú záhradu na pozemku parc. č. 5242/15

**II. Námietky účastníkov konania:** Dňa 28.09.2017 zaslalo stavebnému úradu námietky Združenie 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 pripomienky uplatnené v zisťovacom konaní uplatňujeme v plnom rozsahu aj v predmetnom stavebnom konaní o povolení stavby; tieto pripomienky žiadame vyhodnotiť a prejednať jednotlivo. (pozn.: podľa obsahu a časového podania námietok, boli podané k územnému konaniu)

*Časť požiadaviek bola akceptovaná, tým že budú zapracované do projektu pre stavebné povolenie, časť uložením podmienok tohto rozhodnutia a časť požiadaviek nebola akceptovaná. Jednotlivé body vyjadrenia sú vyhodnotené v odôvodnení tohto rozhodnutia.*

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

**Mesto Pezinok – odd. výstavby a životného prostredia - Referát výstavby, realizácie a územného plánovania - záväzné stanovisko č.VirZu-2761-8421/2017 zo dňa 3.4.2017 - Mesto Pezinok súhlasí s prístavbou pekárne k jestvujúcemu objektu predajne LIDL podľa predloženej PD s pripomienkou, v povoľovacom konaní stavieb:**

- Z dôvodu zrušenia niekoľkých parkovacích miest požadujem vybudovať nové parkovacie miesta resp. preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu k predmetnej prevádzke,

- preukázať splnenie stanovených regulatívov intenzity využitia územia (max. koeficient zastavania; minimálny koeficient zelene).

**Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.**

#### **Mesto Pezinok, odd. výstavby a životného prostredia**

- úsek ochrany prírody a krajiny – 03.04.2017 - súhlasíme
- úsek ŠVS – 03.04.2017 - súhlasíme
- úsek ochrany ovzdušia - 13.03.2017 – súhlasíme
- úsek dopravy a cestného hospodárstva – 24.04.2017 – súhlasíme za podmienky predloženia prepočtu statickej dopravy z dôvodu zníženia počtu parkovacích miest

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

#### **OÚ Pezinok – odd. starostlivosti o životné prostredie,**

- EIA – rozhodnutie č. OÚ-PK-OSŽP-2017/005253 zo dňa 24.05.2017 – zmena navrhovanej činnosti „Predajňa potravín LIDL Pezinok – prístavba pekárne“ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Pri príprave dokumentácie stavby k územnému konaniu, v procese konania o povolení činnosti a v návrhu na začatie povoľovacieho konania podľa § 3 písm. h) zákona o posudzovaní v súlade s týmto rozhodnutím bude potrebné preukázať splnenie týchto podmienok:

- zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti uvedené v bode 9 tohto rozhodnutia, opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v ďalšom stupni PD stavby a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov; dotknutá verejnosť uvedená v §24 zákona o posudzovaní disponuje právami definovanými v § 24 ods. 2 tohto zákona

- EIA - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2017/010893-002 zo dňa 16.10.2017 – Návrh na začatie územného konania vo veci stavby „Predajňa potravín LIDL Pezinok – prístavba pekárne“ , navrhovateľa LIDL je v súlade so zákonom o posudzovaní, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

Berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobností dokumentácie predloženej pre účely zámeru podľa zákona o posudzovaní a dokumentácie pre účely tohto konania, je možné konštatovať, že návrh na začatie konania je z koncepcného hľadiska v súlade s týmto zákonom. V nadväznosti na predkladanú žiadosť



o vydanie územného rozhodnutia navrhovane stavby budú primerane plnené podmienky určené v rozhodnutí zo zisťovacie konania.

- **ŠVS** – stanovisko č. OU-PK-OSŽP-2017/012926/Ka zo dňa 07.12.2017 – Stavba nebude pozostávať z vodných stavieb. Navrhovaná stavba je z hľadiska vodných stavieb možná.

- **odpadové hospodárstvo** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2017/003383 zo dňa 20.03.2017. Nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve

2. Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.

3. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.

4. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláske MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.

5. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. í) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.

6. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.

7. Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.

8. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch

**ORHZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-PK1-452-001/2017 zo dňa 13.03.2017 súhlasí s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby s nasledovnou pripomienkou:

- V rámci PD je potrebné doplniť PD 'EPS', ktorou musí byť predmetná stavba vybavená v súlade s ustanoveniami § 88 vyhl. č. 94/2004 Z.z. V posudzovanej časti stavby je nutné posúdenie umiestnenia systému EPS s autorizovaným projektantom.

**RÚVZ** – záväzné stanovisko č. HV/7122/2017 zo dňa 05.04.2017 - **Súhlasí sa** s návrhom žiadateľa - Lidl, týkajúceho sa projektovej dokumentácie k územnému konaniu - „Prístavba samostatného priestoru na dopekávanie a predaj pekárskych výrobkov z mrazených polotovarov“ predajňa potravín Lidl na Okružnej ulici 4783/1, 902 01 Pezinok a zároveň stanovujem nasledovnú povinnosť, ktorej splnenie je potrebné preukázať pri kolaudácii:

- predložiť laboratórny rozbor pitnej vody, ktorý preukáže zdravotnú bezchybnosť pitnej vody z vnútorných vodovodných rozvodov pekárne v súlade s kritériami Nariadenia vlády SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa stanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu v znení neskorších predpisov

**Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI** - stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-26-230/2017 zo dňa 13.11.2017 – súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia za dodržania nižšie stanovených podmienok:

1. predložené posúdenie nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110, /Z1/Z2, vyhovuje

2. odporúčame zvážiť presunutie aspoň niektorých vyhradených parkovacích stojísk pre vozidlá prevážajúce imobilných osôb bližšie k hlavnému vchodu, nakoľko navrhnutím prestavby došlo k ich oddialeniu. čo je v rozpore s technickými podmienkami pre ich návrh.

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

### **Akékoľvek zmeny územného rozhodnutia môže povoliť len stavebný úrad.**

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

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

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

## **Odôvodnenie**

Navrhovateľ podal dňa 02.03.2017 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „**Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne**“ Okružná 1, Pezinok, (parc. č. 5242/55, 5242/56, súp. č.:4783, kat. úz. Pezinok ).

Z dôvodu, že návrh neobsahoval všetky potrebné doklady, Mesto Pezinok, stavebný úrad vyzval navrhovateľa na predloženie potrebných dokladov k vydaniu územného rozhodnutia.

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

Mesto Pezinok, stavebný úrad, oznámil v súlade s ustanovením § 36 stavebného zákona dňa 22.09.2017 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery v dotknutom území a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenia navrhovanej stavby, stavebný úrad v zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, pričom účastníkov konania upovedomil o možnosti nahliadnutia do podkladov územného rozhodnutia a určil lehotu do ktorej môžu uplatniť námietky.

Stavebnému úradu dňa 28.09.2017 v stanovenej lehote zaslalo e-mailom námietky Združenie domových samospráv v ktorých sa uvádza nasledovné:

Združenie domových samospráv si ako účastník konania podľa §34 ods. 1 Stavebného zákona ako dotknutá verejnosť v zmysle § 24 ods. 2 zákona EIA č. 24/2006 Z.z. v predmetnom územnom konaní pre stavbu „Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne" uplatňuje nasledovné podmienky k územnému rozhodnutiu na ochranu svojich práv a zákonom chránených záujmov podľa § 39a ods. 2 písm. b Stavebného zákona a podľa § 4 ods. 1 písm. e vyhlášky č.453/2000 Z.z.:

- K predmetnej stavbe „Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne" bolo vykonané zisťovacie konanie zakončené rozhodnutím, v ktorom si Združenie domových samospráv uplatnilo pripomienky. Podľa § 24 ods.2 posledná veta zákona EIA č.24/2006 Z.z. sú minimálne v rozsahu uplatnených pripomienok priamo dotknuté práva a oprávnené záujmy Združenia domových samospráv. Podľa §140c ods. 1 Stavebného zákona je rozhodnutie zo zisťovacieho konania podkladom pre každé povoľovacie konanie, teda aj predmetné územné konanie. Vzhľadom na uvedené si pripomienky uplatnené v zisťovacom konaní uplatňujeme v plnom rozsahu aj v predmetnom stavebnom konaní o povolení stavby; tieto pripomienky žiadame vyhodnotiť a prejednať jednotlivo.

- Žiadame predložiť potvrdenie o splnení podmienky dostatočnej dopravnej kapacitnosti a že sa na predmetnú stavbu nevzťahujú ustanovenia §19 cestného zákona o budovaní dostatočne dopravne kapacitnej cestnej infraštruktúry.

- Žiadame predložiť stanovisko Slovenskej správy ciest (metodický orgán MDVaRR SR) ako aj príslušného správcu dotknutých komunikácií, že navrhované dopravné riešenie je dostatočné.



*Stanovisko navrhovateľa:*

*Dopravné napojenie územia na nadradený komunikačný systém sa realizáciou zmeny navrhovanej činnosti nezmení. Vjazd/výjazd do územia ostane zachovaný uvedené na str. 9 oznámenia. V dôsledku výstavby dôjde v riešenom území k zmene počtu parkovacích miest. Z pôvodného počtu 119 parkovacích miest bude po ukončení výstavby 109 parkovacích miest (tab.2). Navrhovaná prístavba je situovaná sčasti aj na parkovacích miestach určených pre ľudí so zníženou schopnosťou pohybu. Zrušené parkovacie státia pre invalidov sa presunú do novej polohy. Povrchová úprava bude totožná s existujúcim povrchom parkoviska. Graficky sú uvedené zmeny v rámci realizácie zmeny navrhovanej činnosti zrejme z obr. 1 (str. 3 oznámenia o zmene).*

*Zmena činnosti počas prevádzky nemení doterajšie dopravné usporiadanie verejných komunikácií a dopravného napojenia existujúceho areálu predajne potravín. Jedná sa o prístavbu pekárne, ktorá nebude mať vplyv na zvýšenie intenzity dopravy v území.*

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Súčasťou spisového materiálu je stanovisko Mesta Pezinok, odd. výstavby a ŽP, ref. dopravy a cestného hospodárstva, ktorý spravuje miestne komunikácie na ktoré je uvedená stavba napojená. V odbornom súhlasnom stanovisku, je len požiadavka na predloženie prepočtu statickej dopravy, čo navrhovateľ splnil.*

*Navrhovaná stavba sa nachádza v intraviláne, je dopravne napojená na sieť verejných pozemných komunikácií. Stav jestvujúcich pozemných komunikácií zodpovedá jestvujúcej premávke a súčasne nárokom navrhovanej stavby z hľadiska zaťaženia cestnej siete a stavebno-technického stavu dotknutých pozemných komunikácií.*

*Zmena činnosti a rozšírenie prevádzky nemení doterajšie dopravné usporiadanie verejných komunikácií, ide o samotné rozšírenie prevádzkových priestorov - prístavbu pekárne.*

*Vzhľadom na charakter zmeny nejde o veľký investičný projekt, pre ktorý by bolo potrebné vypracovať samostatné dopravno-kapacitné posúdenie križovatky. Súčasný dopravný napojenie je postačujúce pre potreby výstavby*

• Žiadame, aby okolie stavby „Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne" bolo upravené ako lokálny verejne prístupný parčík v zmysle našich pripomienok uplatnených v zisťovacom konaní.

1. Žiadame, aby súčasťou povolených stavebných objektov boli aj tzv. dažďové záhrady ([www.samospravydomov.org/files/dazdove\\_zahrady.pdf](http://www.samospravydomov.org/files/dazdove_zahrady.pdf)<[http://www.samospravydomov.org/files/dazdove\\_zahrady.pdf](http://www.samospravydomov.org/files/dazdove_zahrady.pdf)>). Dažďové záhrady plnia dôležité ekostabilizačné funkcie, znižujú lokálnu mikroklimatickú teplotu až o 5 °C v tropických dňoch, svojim vzhľadom prispievajú k psychohygiene pracovníkov, odparovanie vody späť do ovzdušia prebieha prirodzene a časovo postupne; jedná sa o technické ako aj krajinárske dielo.

Navrhované riešenia tzv. dažďových záhrad a vegetačných dielcov sú navyše aplikáciou požiadaviek vyplývajúcich z vodného zákona (retencia a vodozadržné opatrenia), strategického dokumentu Slovenskej republiky "Stratégie adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy" schváleného uznesením vlády SR č. 148/2014 ako aj zákona o odpadoch (maximálne možné používanie materiálov zo zhodnotených). Žiadame preto, aby sa nimi investor riadne zaoberal a riadne ich zvážil. Vo vydanom rozhodnutí musí správny orgán uviesť ako sa vecne aj právne s týmito námietkami vysporiadal v zmysle §47 ods. 3 posledná veta Správneho poriadku. Uvedené opatrenia budeme vyžadovať aj v následných povoľovacích konaniach. Združenie domových samospráv na požiadanie poskytne konzultácie v tejto oblasti.

*Stanovisko navrhovateľa:*

*Zmena navrhovanej činnosti je situovaná na spevnených a parkovacích plochách súčasného areálu predajne potravín. Danosti územia nedávajú predpoklad pre vytvorenie lokálneho parčíku v areáli predajne potravín.*

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Požiadavka sa zamieta. Navrhovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v zmysle UPN. Spĺňa požiadavky regulatívov intenzity využitia územia, ktoré definujú aj požiadavky na zeleň, ktorá musí byť v rámci predmetnej stavby riešená. K navrhovanej stavbe vydali súhlasné stanoviská dotknuté orgány, ktoré chránia verejné záujmy v oblasti životného prostredia ako aj dotknuté oddelenia Mesta Pezinok bez ďalších požiadaviek a podmienok. Jestvujúca zeleň v rámci plôch vo vlastníctve spoločnosti LIDL je postačujúca.*

Stavebný úrad napriek uvedenému odporúča navrhovateľovi zvážiť možnosť vybudovať dažďovú záhradu na pozemku parc. č. 5242/15.

2. Povrchové státia ako aj na ploché strechy a iné spevnené vodorovné plochy požadujeme zhotoviť z dielcov a materiálov zo zhodnotených odpadov s retenčnou funkcionalitou, ktoré zabezpečia minimálne 80% podiel priesakovej plochy a preukázateľne zadržania minimálne 8 l vody/m<sup>2</sup> po dobu prvých 15 min. dažďa a znížia tepelné napätie v danom území ([www.samospravydomov.org/files/retencna\\_dlazba.pdf](http://www.samospravydomov.org/files/retencna_dlazba.pdf)). Prípustné je aj použitie vodu-priepustných asfaltových zmesí s vhodným podložíom.

Podľa ustanovenia § 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov sa pozemné komunikácie budujú, rekonštruujú, spravujú a udržiavajú v súlade so zásadami štátnej dopravnej a cestnej politiky, s koncepciou rozvoja dopravy a vzhľadom na ochranu životného prostredia. Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov a objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja v cestnej infraštruktúre. Na zabezpečenie uvedených úloh ministerstvo v súlade s metodickým pokynom MP 38/2016 schvaľuje a vydáva technické predpisy rezortu, ktoré usmerňujú prácu investorov, projektantov a zhotoviteľov v rôznych oblastiach (činnostiach) cestnej infraštruktúry. Technické predpisy rezortu sú zverejňované v plnotextovom znení na webovom sídle Slovenskej správy ciest - <http://www.ssc.sk/sk/Technicke-predpisy-rezortu.ssc>. Navrhované stavebno-konštrukčné prvky dažďových záhrad a retenčných povrchov spevnených plôch plne vyhovujú týmto technickým predpisom a je preto nutné ich v povoľovacom konaní zohľadniť a to najmä s ohľadom na ustanovenia iných zákonov. Združenie domových samospráv na požiadanie poskytne konzultácie v tejto oblasti.

- Z našej skúsenosti vyplýva, že na ORL sa často používajú typové projekty, ktoré však nezohľadňujú miestne hydrologické a hydraulické pomery konkrétneho územia a stavby, v dôsledku čoho a sa stávajú neúčinnými. Vzhľadom na uvedené žiadame v rámci stavebného konania doložiť hydraulický výpočet prietokových množstiev ORL, dažďovej kanalizácie a ostatných vodných stavieb, nakoľko tento jediný má z vodohospodárskeho inžinierskeho hľadiska vypovedaciu hodnotu o účinnosti ORL a kanalizácie.

- Nakladanie s vodami, zabezpečenie správneho vodného režimu ako aj vysporiadanie a s klimatickými zmenami je komplexná a systematická činnosť; v zmysle §3 ods. 4 až 5 zákona OPK č.543/2002 Z.z. sú právnické osoby povinné zapracovávať opatrenia v oblasti životného prostredia už do projektovej dokumentácie. Týmito otázkami sa zaoberajú aj tri predchádzajúce body nášho stanoviska. Technické riešenie musí spĺňať isté kvalitatívne aj technické parametre pričom nami navrhované pripomienky sú zrealizovateľné v našich podmienkach. Viac k tejto téme napr.: <http://www.uzemneplany.sk/zakon/nakladanie-s-vodami-z-povrchoveho-odtoku-v-mestach>.

*Stanovisko navrhovateľa:*

*Budúci užívateľ je povinný dodržiavať ustanovenia všetkých zákonov v ich platnom znení, ktoré sú relevantné v rámci predmetu jeho činnosti.*

*Zmena navrhovanej činnosti nemá vplyv na existujúce technické riešenie odvádzania odpadových vôd z riešeného územia (uvedené na str. 12 Oznámenia). Po realizácii zmeny navrhovanej činnosti dôjde k zvýšeniu odtoku vôd z povrchového odtoku zo strechy objektu predajne o 2,86 l/s a zároveň sa zníži množstvo vôd z povrchového odtoku zo spevnených plôch o 2,86 l/s. Taktiež sa realizáciou zmeny navrhovanej činnosti zvýši množstvo splaškových odpadových vôd o 21 m<sup>3</sup>/rok.*

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Nedochádza k zväčšeniu spevnených plôch. ORL a ostatné vodné stavby, boli povolené a skolaudované pri povoľovaní pôvodnej stavby orgánom štátnej vodnej správy. Netýka sa tohto konania. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad námietku zamietá.*

V predchádzajúcich bodoch sme požadovali a navrhli konkrétne overené opatrenia; pripúšťame však aj alternatívne opatrenia ak navrhovateľ preukáže minimálne obdobnú funkcionalitu a účinnosť.

Uvedenou požiadavkou sa naplňujú požiadavky na projekciu stavieb podľa §47 písm. j Stavebného zákona v súlade s adaptačnou stratégiou SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ktorá bola schválená uznesením vlády SR 148/2014. V zmysle §3 ods.5 zákona OPK č.543/2002 Z.z. je žiadateľ povinný zapracovať tieto opatrenia do dokumentácie pre územné konanie.

- Všeobecná charakteristika opatrení sa nachádza na str. 45 a 63 adaptačnej stratégie: v sídlach mestského typu je veľká koncentrácia povrchov, ktoré sa prehrievajú a majú veľkú tepelnú kapacitu. To



spôsobuje značnú akumuláciu tepla v ich prostredí. Na zvyšovanie teploty má vplyv aj teplo uvoľňované z priemyselných procesov, spaľovacích motorov v doprave a vykurovania obytných budov. Spolu pôsobením týchto faktorov sa nad mestom vytvára tzv. tepelný ostrov. Nad mestom sa oteplujú vzduchové vrstvy a spolu s prítomnosťou kondenzačných jadier napomáhajú zvyšovaniu oblačnosti nad mestami oproti okolitej krajine. V ročnom priemere predstavuje tento rozdiel 5% až 10%. V dôsledku zvýšenej oblačnosti sa zvyšuje aj množstvo zrážok, avšak z dôvodu, že v urbanizovanom prostredí nepriepustné povrchy zaberajú vysoký percentuálny podiel, je prirodzený kolobeh vody značne ovplyvnený a negatívne poznačený. Urbanizácia má vplyv na hydrologický cyklus presahujúci hranice samotného sídla a môže zásadne negatívne ovplyvňovať aj prírodné prostredie, vrátane fauny aj flóry v príľahlom povodí.

- Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav: • Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest • Zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnú izoláciu, tienenie transparentných výplní otvorov • Podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre • Zabezpečiť a podporovať: aby boli dopravné a energetické technológie, materiály infra štruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam • Zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam. Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny,

- Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc: Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran

- Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha: Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody

- Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok: • Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu. Ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí • Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest • Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradi.

*Stanovisko navrhovateľa:*

*Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti nedôjde v riešenom území k rozširovaniu spevnených plôch ani parkovacích plôch (bližšie pozri obr. 1 a tab. 1 str.3 Oznámenia).*

*Uvedené odseky citovaného zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny znejú nasledovne:*

*ods. 3*

*Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.*

*Vyjadrenie:*

*Navrhovaná činnosť pôvodného zámeru ako aj jeho zmena sa nachádza v území s prvým stupňom ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, mimo navrhovaných území európskeho významu, chránených vtáčích území a súčasnej sústavy chránených území. Nebude mať negatívny vplyv buď samostatne, alebo v kombinácii s inou činnosťou na územie patriace do súvislej európskej sústavy chránených území, alebo na územie európskeho významu a na ich priaznivý stav z hľadiska ich ochrany (pozri str. 25-27 a str.33 Oznámenia).*

*ods. 4*

*Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia.*

ods. 5

*Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.*

*Vyjadrenie k ods. 4 a 5: Navrhovaná činnosť bola predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie formou spracovaného oznámenia o zmene navrhovanej činnosti, ktorým boli podané objektívne informácie o súčasnom stave životného prostredia územia, kde sa zmena navrhovanej činnosti plánuje umiestniť. Realizáciou nedôjde k zničeniu ekologicky významných biotopov a ekologicky významných segmentov v krajine.*

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Požiadavka sa zamieťa. K projektovej dokumentácii v územnom konaní sa vyjadrovali dotknuté orgány chrániace verejné záujmy v oblasti ochrany životného prostredia. Z ich stanovísk vyplýva, že k predloženej dokumentácii navrhovanej stavby nemajú námietky, v rámci územného konania nevzniesli požiadavky.*

• Žiadame vyriešiť a zabezpečiť separovaný zber odpadu; v dostatočnom množstve zabezpečiť umiestnenie zberných nádob osobitne pre zber:

- komunálneho zmesového odpadu označeného čiernou farbou,
- kovov označeného červenou farbou
- papiera označeného modrou farbou
- skla označeného zelenou farbou
- plastov označeného žltou farbou
- bio-odpadu označeného hnedou farbou

*Stanovisko navrhovateľa:*

*Koncepcia súčasného odpadového hospodárstva existujúcej predajne potravín Lidi v Pezinku sa prevádzkou zmeny navrhovanej činnosti nezmení.*

*Prevádzka predajne je svojím charakterom štandardnou prevádzkou so zameraním sa na predaj baleného tovaru, vybavená štandardnými technickými zariadeniami pre jej bezproblémový chod.*

*Odpady vznikajúce počas prevádzky možno zaradiť do skupín 13, 15 a 20, podľa prílohy č.1 k vyhláske MŽP SR č. MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov.*

*Spôsob nakladania s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi ako aj spôsob zberu separovaného odpadu upravuje vo svojom územno-právnom pôsobení každá obec samostatne v súlade s platným VZN. V súvislosti s uvedeným má mesto Pezinok schválené VZN č. 7/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a s drobnými stavebnými odpadmi na území mesta.*

*Toto VZN vymedzuje v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva práva a povinnosti obce, pôvodcov a držiteľov odpadu v oblasti nakladania s komunálnymi odpadmi a s drobnými stavebnými odpadmi, najmä spôsob zberu, prepravy, zhodnocovania a zneškodňovania komunálnych odpadov a drobných stavebných odpadov, spôsob nakladania s jednotlivými zložkami triedeného komunálneho odpadu, vrátane starostlivosti o miesto určené na ukladanie odpadu na území obce. Taktiež toto nariadenie upravuje nakladanie s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi, ktoré vznikajú na území obce:*

*pri činnosti fyzických osôb;*

*pri činnosti právnických osôb alebo fyzických osôb oprávnených na podnikanie;*

*z činností pri čistení verejných komunikácií a priestranstiev, vrátane verejnej zelene, parkov a cintorínov.*

*Ustanovenia tohto VZN sú účinné na celom území mesta Pezinok.*

*Na základe uvedeného bude počas prevádzky zmeny navrhovanej činnosti separovaný zber riešený v zmysle platného zákona o odpadoch a príslušných VZN obce Pezinok.*

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Jedná sa o jestvujúcu prevádzku. Už teraz sa riadia ustanoveniami zákona o odpadoch a schváleného VZN na území mesta. Pri prevádzke sú umiestnené kontajnery na komunálny odpad a ostatný odpad je likvidovaný na to oprávnenou firmou.*



• Podľa §4 ods. 1 písm. e stavebnej vyhlášky č.453/2000 Z.z. „územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania“; vyššie uvedené požiadavky žiadame uviesť v územnom rozhodnutí ako podmienky územného rozhodnutia podľa §39a ods.2 písm. b Stavebného zákona v zmysle §4 ods. 1 písm. e vyhlášky č.453/2000 Z.z. s tým, že v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie sa navrhovateľ riadne vysporiada s uplatnenými podmienkami, požiadavkami a pripomienkami a podľa technickej vhodnosti ich v maximálnej možnej miere zahrnie do projektovej dokumentácie stavby, čím si zároveň splní povinnosť podľa §3 ods.5 zákona OPK č.543/2002 Z. z.

**S umiestnením stavby „Predajňa potravín LIDL Pezinok - prístavba pekárne“ súhlasíme za predpokladu splnenia vyššie uvedených podmienok.**

Zároveň Vás v súlade s §23 ods. 1 Správneho poriadku žiadame o doručenie elektronickej kópie spisu (skenu) resp. jeho častí v rozsahu týkajúcich sa nami uplatnených pripomienok, t.j.:

- \* Koordinačná situácia
- \* Preukázanie dostatočnej dopravnej kapacity dopravného napojenia
- \* Sprievodná správa týkajúca sa odpadového hospodárstva a jeho zabezpečenia
- \* Sprievodná správa týkajúca sa bilancie vôd, vodných zariadení (ORL), cestnej zelene, odtoku z povrchu komunikácii, vyhodnotenie možnosti použitia retenčnej dlažby

Toto vyjadrenie a spôsob akým sa s ním stavebný úrad vysporiadal žiadame uviesť v územnom rozhodnutí.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Požiadavky dotknutej verejnosti stavebný úrad citoval v územnom rozhodnutí. Ukladá navrhovateľovi povinnosť zaoberať a vysporiadať sa s nimi v dokumentácii pre stavebné povolenie a podľa technickej vhodnosti ich v maximálnej miere zahrnúť do projektovej dokumentácie stavby.*

*V zmysle 23 ods. 1 majú účastníci konania právo nazeráť do spisov robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom. V rozhodnutí o umiestnení stavby sú informácie zo spisového materiálu, ktorý bol účastníkom konania k dispozícii k nahliadnutiu. Súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby je situačný výkres v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. Stavebný úrad poskytnuté informácie považuje za plne dostatočné. Vzhľadom k rovnosti prístupu ku všetkým účastníkom konania bola v stanovenej lehote určená možnosť nahliadnutia do spisového materiálu. Dotknutá verejnosť Združenie domových samospráv si neuplatnila možnosť nahliadnutia do spisového materiálu. Požiadavku na doručenie kópie spisu stavebný úrad nevyhodnotil ako nahliadnutie do spisového materiálu v zmysle 23 ods. 1 správneho poriadku. Stavebný úrad nie je oprávnený šíriť autorské diela, ani ich časti. Vo vyjadrení k námietkam navrhovateľ v zastúpení ako objednávateľ projektu k tomu nedal výslovne súhlas. Zároveň vzhľadom k tomu, že Združenie domových samospráv neprijíma komunikáciu prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy, nie je možné zaslať akýkoľvek dokument zabezpečenou elektronicou komunikáciou. Nahliadnutie do spisového materiálu bude možné v rámci stavebného konania, kde účastníci konania budú môcť opätovne vzniesť námietky. Námietky by mali byť účastníkmi konania vznášané na základe oboznámenia sa s predmetom konania – t.j. vo vzťahu ku konkrétnej stavbe.*

Mesto Pezinok v uskutočnenom územnom konaní preskúmalo predložený návrh na umiestnenie stavby z hľadísk uvedených v §37 ods. 1 a 2 stavebného zákona, vyhlášky č. 532/2002 Z.z a súvisiacich právnych predpisov. predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúmalo návrh a jeho súlad s územným plánom mesta, posúdilo, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, či spĺňa podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, o čom svedčia kladné stanoviská, vyjadrenie dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí, Návrh prerokovalo s účastníkmi územného konania a s dotknutými orgánmi a zistilo, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Navrhovateľ preukázal v predloženej dokumentácii súlad s Územným plánom Mesta Pezinok z hľadiska funkčného využitia územia ako aj regulatívov využitia územia - koeficientu zastavania a koeficientu zelene.

Svoje stanoviská oznámili: Okresný úrad Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, Okresné riaditeľstvo HaZZ, Okresné riaditeľstvo PZ – ODI, RÚVZ, a Mesto Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov.

Správny poplatok vo výške 100,- € bol zaplatený v zmysle položky 59 písm. a) ods. 2. zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov 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.



  
Mgr. Oliver Sojga  
primátor mesta

Zverejnenie rozhodnutia v zmysle §39 ods. 2 stavebného zákona.

Zverejnené od: 19.12.2017

Zverejnené do:

Pečiatka, podpis: MS'

Pečiatka, podpis:



Príloha: 1 x situácia

### Doručí sa:

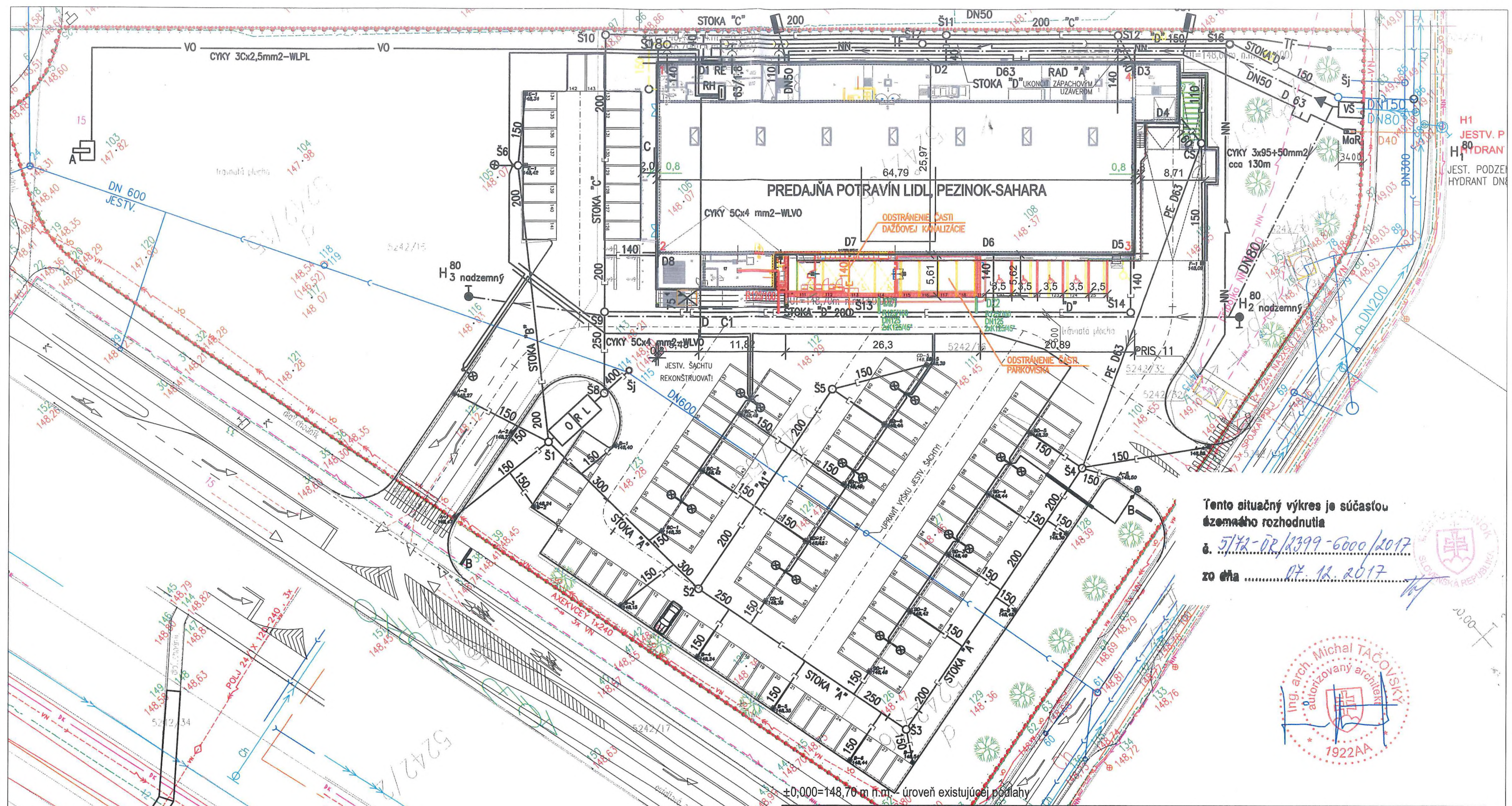
1. navrhovateľ: Lidl Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava-Ružinov,
2. susedia: Development In Slovak Investments, s.r.o., Myslenická 2/C, 902 03 Pezinok
3. dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava

### Na vedomie:

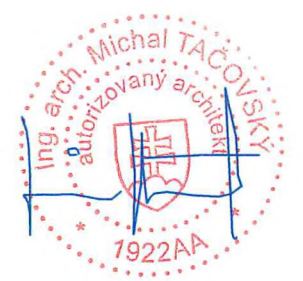
4. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
  5. v zastúpení: Jaroslav Mihalovič, dona Sandtnera 29, 902 01 Pezinok
- dotknuté orgány:
6. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI, Šenkvičská cesta 14, 902 01 Pezinok
  7. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
  8. RÚVZ, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava-Ružinov
  9. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
  10. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
  11. OÚ Pezinok - OSŽP - EIA, OPaK, ŠVS, odpadové hospodárstvo
  12. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto

Vybavuje: Ing. Vojčináková





Tento situačný výkres je súčasťou  
 územného rozhodnutia  
 č. 5142-OR/2399-6000/2017  
 zo dňa 07.12.2017



**Legenda jestvujúcich sietí a zariadení**

- >—> verejná kanalizácia –stav
- >—> verejný vodovod –stav
- >—> verejný plynovod STL–stav
- >—> verejný plynovod VTL–stav
- >—> elektro rozvody VN –stav
- >—> elektro rozvody NN –stav
- >—> elektro rozvody VO –stav
- >—> diaľkový kábel –stav
- >—> telekomunikačné rozvody –stav
- ..... hranica pozemku
- >—> NN prípojka NN
- >—> VO elektro rozvody VO
- ⊙ sietidlo na stožiar
- ⊗ dvojsietidlo na stožiar

- TF — telekomunikačné rozvody
- >—> vodovod
- >—> dažďová kanalizácia
- >—> výtlačkové kanalizačné potrubie
- >—> splašková kanalizácia

**Legenda navrhovaných sietí**

- nová dažďová kanalizácia
- nová splašková kanalizácia

	zodpovedný projektant:	vypracoval:	generálny projektant:	
	Ing.arch. Michal Tačovský	Ing.arch. Michal Tačovský Ing. Jozef Pastirčík		
investor	LIDL Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, Bratislava 821 02		časť	D.02 Situácia
miesto stavby	Pezinok, Okružná ul.4783, parcely č. 5242/15, 5242/16, 5242/55, 5242/56, 5242/57		formát	2 x A4
názov	<b>Predajňa potravín Lidl Pezinok - Sahara</b> Prístavba pekárne		dátum	02/2017
obsah výkresu	Koordinačná situácia		mierka	<b>1:500</b>
			SP - - - - 0002 - stupeňstavb.objekt číslo výkresu ev	