

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 07.02.2018

Zn.: 5/76–SP/1033-20918/2017-18

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Branislav Gurega**, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa  
v zastúpení: **PORTIK spol. s r.o.**, Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov

podal dňa 04.07.2017 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na objekty **SO 13 Rozvody plynu, SO 14 Verejné osvetlenie, SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu, SO 16 Sadové úpravy**, Sasinkova ulica, Pezinok, (parc. č. 880/163, 880/216, 881/5, 882/1, 882/2, 884/3, 884/5, parc. č. 2330, KN E, kat. úz. Pezinok), ako súčasť stavby **OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. – ROZÁLIA**.

Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné rozhodnutie pod zn.: 5/76-UR/393-23902/2016-17 dňa 01.02.2017.

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

Objekty:

**SO 13 Rozvody plynu,  
SO 14 Verejné osvetlenie,  
SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu,  
SO 16 Sadové úpravy**

na pozemkoch:

parc. č.: **880/163, 880/216, 881/5, 882/1, 882/2, 884/3, 884/5, KN C**

parc. č.: **2330, KN E**

v kat. úz: **Pezinok**

ako súčasť stavby

**OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA,  
Sasinkova ulica, Pezinok**

sa 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

**povoľujú.**

*Popis stavby:*

Jedná sa o stavebné objekty inžinierskych sietí (IS) – plyn, verejné osvetlenie a príprava na rozvody slaboprúdu a objekt sadových úprav v rámci stavby **OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. – ROZÁLIA**.

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

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok. Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia a je priložená k stavebnému povoleniu, ktoré obdržal stavebník.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti a práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, súvisiace právne predpisy a príslušné technické normy.
4. **Stavebník zabezpečí vytyčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou) na túto činnosť oprávnenou.
5. Polohové zameranie trasy realizovaných IS stavebník predloží ku kolaudácii stavby v digitálnej forme – vo formáte .dgn, alebo .dwg.
6. Stavebník **je povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov. Pred začatím zemných prác je stavebník **povinný zabezpečiť vytyčenie** všetkých podzemných vedení a zariadení u ich správcov. Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatrnosťou a bolo používané vhodné náradie.
7. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:  
**SO 13 Rozvody plynu** – objekt je umiestnený na pozemkoch parc.č. 880/163, 880/216, (2330 KN E). Jestvujúci stl plynovod D225 PE, PN 100 kPa vedený v ul. dona Sandtnera sa redukciov napojí na navrhovaný stl plynovod d160 PE, PN 100 kPa (predĺženie v dĺžke cca 34,3m). Z predĺženého plynovodu sa do novonavrhovanej ulice vysadí odbočka pre stl. plynovod d90 PE, PN 100 kPa dĺžky cca 164m. Z tohto úseku plynovodu budú k jednotlivým objektom bytových domov vedené pripojovacie plynovody d50 PE, PN 100 KPa dĺžky 17,5 ~ 30,9m s ukončením HUP – hlavný uzáver plynu GK 40.  
**SO 14 Verejné osvetlenie** – objekt je umiestnený na pozemkoch parc. č. 880/163, 880/216 (2330 KN E), 884/3, 884/5, 882/1, 882/2. Verejné osvetlenie (VO) bude napojené z jestvujúceho stožiaru VO na ul. dona Sandtnera kádom CYKY 4Bx10mm<sup>2</sup> popod komunikáciou pretláčaním. Pre VO komunikácií a chodníkov budú použité svietidlá LED 32W na stožiaroch 6m v počte 8ks, na malé parkoviská medzi bytovými domami sú navrhnuté svietidlá LED 20W na stožiaroch výšky 3 (4)m v počte 10ks.  
**SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu** – objekt je umiestnený na pozemku parc. č. 880/163. Na pozemku stavebníka bude uložená chránička pre rozvod slaboprúdu ktorá prepája jednotlivé bytové domy pre potreby budúcich rozvodov slaboprúdu.  
**SO 16 Sadové úpravy** – budú umiestnené na pozemkoch parc. č. 880/163, 881/5 – predmetom je zahumusovanie nespevnených voľných plôch humusovou zeminou hr. 10cm a osevom trávy (parková zmes) – cca 4044m<sup>2</sup> a výsadba 41ks nových stromov a 132 ks kríkov – druhy a počty v zmysle situácie sadových úprav.
8. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.  
Stavbu bude uskutočňovať: **Branislav Gurega**  
Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa  
Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**  
Dodávateľ stavby: **bude určený výberovým konaním**  
Stavebník je povinný dodávateľa stavby oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od jeho výberu a predložiť jeho oprávnenie na uskutočnenie stavby v zmysle § 44 ods. 1 stavebného zákona.
9. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba rieši napojenie na rozvody inžinierskych sietí plynu a VO.
10. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch skládky stavebného materiálu nie sú možné. Stavebník musí skladovať stavebný materiál tak, aby nedochádzalo k zvýšeniu prašnosti, ktorými by sa obmedzovalo užívanie susedných stavieb a pozemkov. **Podmienky umiestnenia skládok**

**materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.** Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu.

11. Pred realizáciou prác (prípojky, vjazdy a pod.) na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať Mesto Pezinok, oddelenie životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy o vydanie príslušného povolenia (rozkopávkové povolenie).

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

Dňa 17.10.2017 boli na Mesto Pezinok, stavebný úrad doručené námietky dotknutej verejnosti – Združenia domových samospráv týkajúce sa dostatočnosti dopravného napojenia, životného prostredia – zariadenia parčíka, odvádzania dažďových vôd. K námietkam sa vyjadril navrhovateľ v zastúpení listom doručeným dňa 14.11.2017. Stavebný úrad námietky dôsledne preskúmal a po ich vyhodnotení ich čiastočne akceptoval. Bližšie sa námietkami zaoberá v odôvodnení rozhodnutia

Dňa 31.10.2017 boli na Mesto Pezinok, stavebný úrad doručené námietky účastníkov konania, vlastníkov susedných pozemkov, Anny Gušťačíkovej, Aleny Piovarčiovej, Michala Strapáka, Mgr. Zuzany Nagyovej – všetkých, v takmer zhodnom znení. Námietky sa týkali umiestnenia stavby v danom území, dopravného napojenia a technického vybavenia územia, súladu s územnoplánovacou dokumentáciou. K námietkam sa vyjadril navrhovateľ v zastúpení listom doručeným dňa 14.11.2017. Stavebný úrad námietky dôsledne preskúmal a po ich vyhodnotení ich zamietal. Bližšie sa námietkami zaoberá v odôvodnení rozhodnutia.

13. **Stanoviská a podmienky odborných a dotknutých oddelení Mesta Pezinok:**

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

**Referát investičnej výstavby, realizácie a územného plánu** – záväzné stanovisko zn. 55/4-4-2779-11920/2016 z 12.05.2016 - Mesto Pezinok súhlasí s výstavbou 5 bytových domov s napojením na IS, komunikácie a spevnených plôch „ Zóna Sever ID - Rozália“ na predmetných pozemkoch, k.ú. Pezinok podľa priloženej PD, ktorú spracoval Ing. Ing. arch. Marian Trcka za podmienky:

- Zachovať plochy verejnej zelene v šírke min. 3m od existujúceho chodníka (ul. Panský chodník) v celej dĺžke uvažovanej výstavby pre zachovanie nadväznosti pásu líniovej zelene.
- Zrealizovať rekonštrukciu miestnej komunikácie Panský chodník v dĺžke predloženého zámeru v súlade s právoplatným stavebným povolením ( Zn.:5/8-SP/3520-14789/II, vydané Mestom Pezinok dňa 05.08.2011) na náklady navrhovateľa - stavebníka.
- Znížiť podlažnosť dvoch bytových domov situovaných v severnej časti pozemku o 1N.P. , na úroveň max. 3NP + ustúpené podlažie, v zmysle ÚPN mesta Pezinok.

Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

Stanovisko z 13.11.2017, súhlasí.

**Referát životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy**

- **úsek ochrany prírody a krajiny** – 12.10.2017 - súhlasíme
- **úsek ŠVS** – 12.10.2017 - súhlasíme
- **úsek ochrany ovzdušia** – 12.10.2017 – súhlasíme
- **úsek dopravy a cestného hospodárstva** – 12.10.2017 – súhlasíme – PD je v zmysle vyjadrenia CSO zn. ZaVI-1882-23570/2017 zo dňa 27.07.2017.

**Mesto Pezinok, odd. majetkovo právne** – 02.10.2017 – súhlasíme, zriadené vecné bremená s Mestom Pezinok.

14. **Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:**

**Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie**

**Štátna správa odpadového hospodárstva** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2017/003321 zo dňa 06.03.2017 - **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 zaradovať 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.

**Štátna správa ochrany prírody a krajiny** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2016/4773 zo dňa 13.04.2016 – nemáme pripomienky

**EIA** – rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP/2016/4016 dňa 04.05.2016 - Navrhovaná činnosť „Zóna Sever III. - Rozália“ umiestnená na území Bratislavského kraja, v okrese Pezinok, katastrálne územie Pezinok, na pozemkoch registra „C“ pare. č. 880/163, 881/5, v lokalite Sever 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, pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných 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:

- v ďalšom stupni povoľovacích konaní sa naďalej zaoberať relevantnými pripomienkami dotknutej verejnosti, podrobne rozpísanými v bode 11 a 12 tohto rozhodnutia, uplatnenými v rámci zisťovacieho konania, ktoré majú oporu v zákone, zvážiť a zapracovať ich do dokumentácie pre územné a stavebné konanie
- dodržať a realizovať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti uvedené v bode IV. 10 zámeru.
- zachovať plochy zelene v šírke minimálne 3m od existujúceho chodníka /ul. Panský chodník/ v celej dĺžke uvažovanej výstavby pre zachovanie nadväznosti pásu líniovej zelene
- zrealizovať rekonštrukciu miestnej komunikácie Panský chodník v dĺžke predloženého zámeru v súlade s právoplatným stavebným povolením /Zn. 5/8-SP/3520-14789/11, vydané Mestom Pezinok dňa 5.08.2011/ na náklady navrhovateľa
- znížiť podlažnosť dvoch bytových domov situovaných v severnej časti pozemku o jedno nadzemné podlažie na úroveň maximálne 3 NP + ustúpené podlažie v zmysle UPN Mesta Pezinok.
- navrhované dopravné napojenia prekonzultovať a o záväzné stanovisko požiadať správcov dotknutých komunikácií ovplyvnených navrhovanou činnosťou a ich požiadavky rešpektovať v plnom rozsahu
- všetky dopravné parametre je potrebné navrhnúť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.

Záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2017/011099-002 zo dňa 19.10.2017 - Návrh na začatie stavebného konania vo veci stavby: „Obytná zóna Sever III. - Rozália“ pre navrhované objekty SO 13 - Rozvody plynu, SO 14 - Verejné osvetlenie, SO 15 - Príprava na rozvody slaboprúdu, SO 16 - Sadové úpravy, navrhovateľa: Branislav Gurega, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará

Ľubovňa, v zastúpení: PORTIK spol. sr.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

**Štátna vodná správa** – vyjadrenie č. OU-PK-OSŽP-2017/003656/Ka zo dňa 08.03.2017-Navrhovaná stavba je z hľadiska vodných pomerov možná. Pred vydaním stavebného povolenia investor požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vodných stavieb podľa ust. § 26 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).

**Okresný úrad Pezinok, odbor krízového riadenia** – záväzné stanovisko č. OU-PK-OKR-2016/007057-2 zo dňa 20.06.2016 - súhlasí bez pripomienok.

**Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor** – stanovisko č. OÚ-PK-PLO-2017/004185-002/HOJ zo dňa 29.03.2017 - Predmetná stavba je navrhnutá na poľnohospodárskom pozemku, ktorý sa nachádza v zastavanom území mesta Pezinok, ktorého hranice boli premietnuté do odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990: kat.úz. Pezinok, parcela C KN 880/163, druh pozemku: orná pôda, navrhovaný záber: 11460m<sup>2</sup>.

Tunajší odbor súhlasí s navrhovaným zámerom stavby na poľnohospodárskej pôde za dodržania týchto podmienok:

1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na nezastavanej časti dotknutých pozemkov, prípadne na inom poľnohospodárskom pozemku.
3. Po realizácii výstavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností podľa § 3 ods. 2 zákona požiadať o zmenu druhu pozemku z ornej pôdy na zastavanú plochu, prípadne ostatnú plochu po predložení porealizačného geometrického plánu, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva, ak nie, kolaudačného rozhodnutia) a tohto stanoviska

**Technická inšpekcia, a.s.**, - odborné stanovisko č. 0685/20/17/BT/OS/DOK zo dňa 02.05.2017 - Projektová dokumentácia **spíňa** požiadavky bezpečnosti technických zariadení. Odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného povolenia.

Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov:

- Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného plynového zariadenia skupiny B písm. g) platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou.
- Pred uvedením vyhradených plynových zariadení skupiny B písm. g) (rozvod plynu z nekovových materiálov) do prevádzky je potrebné vykonať úradnú skúšku podľa § 12 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. b) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnenou právnickou osobou

Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok:

Upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby.

Budú dodržiavané všeobecné záväzné právne predpisy.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – záväzné stanovisko č. HŽP/7873/2016 zo dňa 13.07.2016 - Súhlasí sa s návrhom na územné konanie stavby „Obytná zóna Sever III. - Rozália“, Zároveň stanovujem tieto podmienky:

1. Na zabezpečenie akustickej pohody bývania v navrhovaných objektoch rešpektovať a do projektu na stavebné konanie zapracovať návrh opatrení (nepriezvučnosť obvodových plášťov vrátane zasklenia, zabezpečenie vetrania miestností bez potreby otvárania okien) uvedených v hlukovej štúdii (Akusta, s.r.o., 03/2016).
2. Všetky technické zariadenia objektu zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre súvisiace obytné prostredie.
3. Zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi a bytovými a nebytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
4. Navrhnúť konkrétny spôsob ochrany navrhovaného obytného prostredia proti prenikaniu radónu z podlažia podľa vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

5. Ku kolaudácií predložiť:

- a) výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami NV SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu, znení NV SR č. 496/2010 Z. z.
- b) výsledky merania hluku, ktoré preukážu že hluk z dopravy a technických zariadení (stacionárne zdroje hluku na strechách, fasádach, garážové brány, kotolne, výťahy, trafostanica a pod.) nebude negatívne vplyvať na chránené obytné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.
- c) protokol z merania zvukovoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytovými a nebytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 0532

**OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-PK1-439-001/2017 zo dňa 07.03.2017 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby „Obytná zóna Sever III. - Rozália - Pezinok, SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, SO 10 Splašková kanalizácia, SO 11 Dažďová kanalizácia, SO 12 Rozvod pitnej vody, SO 13 Rozvod plynu, SO 14 Verejné osvetlenie, SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu, Pezinok, súhlasí bez pripomienok.

**OR PZ - ODI v Pezinku** - stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-26-093/2017 zo dňa 15.05.2017 – Na základe predloženej projektovej dokumentácie slúžiacej pre vydanie stavebného povolenia, súhlasíme s vydaním stavebného povolenia, za uvedenia nasledujúcich pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:

1. Na základe stanoviska mesta Pezinok prezentovaného na operatívnej dopravnej komisii konanej dňa 5.5.2017 v priestoroch MsU Pezinok akceptujeme zdôvodnenie bodov 1 až 3 uvedené v písomnosti 180/2017/SK, zo dňa 11.5.2017,
2. z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri výstavbe lokality „Rozália“ trváme na prvotnej realizácii stavebného objektu rekonštrukcie Panského chodníka, pred začatím výstavby samotného bytového komplexu,
3. pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru prilahlých komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby - prenosné dopravné značenie,
4. plán organizácie dopravy - trvalé DZ, žiadame predložiť k schváleniu najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch. Za súhlas s plánmi organizácie dopravy žiadame pokladať iba plány opatrené odtlačkami razítka ODI v Pezinku.

**Krajský pamiatkový úrad v Bratislave** – záväzné stanovisko č. KPUBA-2016/13684-2/43055/ŠUS zo dňa 08.06.2016 – súhlasí s umiestnením a realizáciou predmetnej stavby, ktorá sa nenachádza na pamiatkovom území a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, s podmienkami:

1. Investor/stavebník oznámi písomne KPÚ BA 10 dní vopred začiatok stavebných prác.
2. Štátny pamiatkový dohľad na stavbe vykoná pracovník KPÚ BA
3. V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác v podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

**BVS, a.s.** – vyjadrenie č. 9682/4020/2017/Ri zo dňa 29.03.2017 – K predloženej DSP Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

1. V území navrhovanej stavby sa nachádza verejný vodovod DN 200 BVS, ktorý žiadame rešpektovať vrátane jeho pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách ~ 2 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany.
2. Objednávku na vytýčenie presnej polohy vodovodu a kanalizácie je možné podať cestou podateľne na odbor služieb zákazníkom našej spoločnosti. K objednávke treba priložiť orientačný zákres zariadenia, ktorý je možné získať v technickej miestnosti odboru služieb zákazníkom počas stránkových hodín.
3. V trase vodovodu a kanalizácie vrátane ochranného pásma je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

4. Pri súbahu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.

**Západoslovenská distribučná, a.s.** – vyjadrenie zo dňa 23.05.2016 – Z územno-technologického hľadiska rozvoja distribučnej sústavy Západoslovenská distribučná, a.s. s predkladanou situáciou predmetnej stavby v zásade súhlasíme za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

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

Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.

**SPP distribúcia, a.s.** – vyjadrenie č. TD/PS/0088/2017/Pe zo dňa 25.04.2017 – súhlasí s vydaním stavebného povolenia (rozhodnutia) a realizáciou vyššie uvedenej stavby 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 zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo k poškodeniu plynárenských zariadení (technologických objektov) a/alebo ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete. Porušenie tejto podmienky môže mať za následok vyvodenie trestnoprávnej zodpovednosti, ako aj zodpovednosti za spôsobenú škodu, pričom stavebníkovi môže byť za porušenie tejto podmienky uložená sankcia príslušným správny orgánom.,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby 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 pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností 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.SDP-distribucia.sk](http://www.SDP-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
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Vyhlášky 5. 508/2009 Z.z., Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov - súvisiacich technických noriem a Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 702 01,702 02, 702 12,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D (p. Rudolf Hirner, tel.č. +421 33 242 3300) vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení, tiež je povinný prizvať zástupcu SPP-D k predpísaným skúškam v zmysle uvedených predpisov a noriem,
- stavebník je povinný pri realizácii dodržať technické podmienky stanovené v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k
- Žiadosti o vydanie technických podmienok pre rozšírenie distribučnej siete číslo 1000220317,
- stavebník je povinný minimálne 14 kalendárnych dní pred začatím stavby písomne oznámiť SPP-D na adresu : SPP - distribúcia, a.s., Ing. Radovan Illith, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava kontaktné údaje, údaje o začatí a ukončení prác apod.,
- stavebník je povinný odovzdať písomné Osvedčenie z výkonu kontroly, vyhotovené subjektom povereným SPP-D na výkon kontroly, bez uvedeného dokladu nebude možnú ukončiť preberacie konanie a majetkovo - právne vysporiadanie stavby

#### TECHNICKÉ PODMIENKY

- stavebník je povinný realizovať výkopové práce vo vzdialenosti menšej ako 1 m na každú stranu od obrysu existujúcich plynárenských zariadení v súlade s STN 73 3050 až po predchádzajúcom vytyčení plynárenských zariadení výhradne ručne bez použitia strojových mechanizmov,
- 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 je povinný zabezpečiť, aby prepojovacie práce (ostrý prepoj) medzi existujúcim distribučným plynovodom a budovaným distribučným plynovodom vykonala iba oprávnená osoba - zhotoviteľ, na základe technologického postupu, vypracovaného zhotoviteľom stavby v zmysle projektovej dokumentácie a schváleného zodpovedným pracovníkom SPP-D,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby prepojovacie práce (ostrý prepoj) boli vykonané v čase mimo vykurovacieho obdobia na základe predchádzajúceho oznámenia zástupcovi SPP-D,
- stavebník je povinný po vykonaní prepojovacích prác a napustení plynu vykonať skúšku tesnosti všetkých spojov premydlením, ktoré neboli obsiahnuté v tlakovej skúške a o výsledku skúšky tesnosti vyhotoviť a odovzdať Zápis,

- stavebník je povinný po ukončení stavených prác odovzdať na oddelenie prevádzky SPP-D, pracovisko Bratislava, všetky doklady súvisiace s výstavbou plynárenského zariadenia a všetky doklady potrebné k uzavretiu zmluvného vzťahu podľa príloh.

**Slovak Telekom a.s.** - vyjadrenie č. 6611708835 zo dňa 28.03.2017 – Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

**ORANGE SLOVENSKO a.s.** - vyjadrenie č. BA-1001/2017 zo dňa 03.04.2017 – nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s.,

**SWAN PK, s.r.o.** – 12.09.2016 – neprichádza ku kontaktu so stavebnými objektami. Pred začiatkom zemných prác žiadame vytýčiť naše vedenia.

**TERMMING, a.s.** – v záujmovom území sa nenachádzajú siete firmy TERMMING, a.s

**Hydromeliorácie, š.p.** – vyjadrenie č. 5584-2/120/2016 zo dňa 12.10.2016 - Po preverení predloženej dokumentácie a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že na parcele č. 880/163 v k.ú. Pezinok, určenej na stavbu „Obytná zóna Sever III. - Rozália, Pezinok, Surovovova ul.“ neevidujeme žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

**Ministerstvo obrany SR** – stanovisko č. ASM -77 - 1527/2016 zo dňa 12.04.2016 - S realizáciou akcie podľa predloženej dokumentácie súhlasím pri splnení nižšie uvedených podmienok:

- za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v hlavných parametroch stavby (situovanie, zvýšenie objektov, rozsah a pod.).

Spojovacie káble ani iné inžinierske siete vo vlastníctve vojenskej správy nie sú v priestore stavby evidované.

Vyjadrenie platí dva roky a to súčasne pre všetky ďalšie stupne projektu i pre všetky ďalšie konania.

**Ministerstvo vnútra SR** – stanovisko č. SITB-OT4-2016/001074-135 – zo dňa 05.10.2016 - v záujmovom území pre realizáciu budúcej stavby „Pezinok Zóna Sever III - Rozália - 5 bytových domov“, v katastrálnom území Pezinok, na pozemkoch s parcelnými číslami uvedenými v dokumentácii, nemá MV SR žiadne vlastné telekomunikačné siete. Správca telekomunikačnej siete MV SR k predloženej dokumentácii nemá žiadne výhrady, požiadavky, pripomienky ani pozmeňujúce návrhy.

15. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
16. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
17. Stavebník zabezpečí splnenie podmienok dotknutých orgánov, správcov sietí a Mesta Pezinok.
18. Stavebník je povinný viesť o stavbe jednoduchý stavebný záznam, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor, resp. pri dodávateľskom spôsobe výstavby stavebný denník vedie dodávateľská organizácia.
19. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa "**Stavba povolená**" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
20. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť.  
Ak dôjde k poškodeniu susedného pozemku alebo stavby je stavebník povinný uviesť susedný pozemok i stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníčkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
21. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
22. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia aby stavenisko spĺňalo požiadavky vyhlášky 532/2000 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou



schopnosťou pohybu a orientácie, príslušných technických predpisov, príslušných STN – hlavne §13 – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnemu zariadeniu.

23. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
24. Pri realizácii prác je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku MPSVR SR č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
25. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona v prípade, že dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce v zmysle stavebného zákona, nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
26. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. O takýchto zmenách stavebný úrad nevydáva rozhodnutie, a to ani vtedy, keď sa menia vlastnícke vzťahy stavebníka.
27. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad. Dokončenú stavbu možno užívať len ak na žiadosť stavebníka vydá stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudne právoplatnosť.

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

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

## Odôvodnenie

Stavebník v zastúpení podal dňa 04.07.2017 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na objekty **SO 13 Rozvody plynu, SO 14 Verejné osvetlenie, SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu, SO 16 Sadové úpravy**, Sasinkova ulica, Pezinok, (parc. č. 880/163, 880/216, 881/5, 882/1, 882/2, 884/3, 884/5, parc. č. 2330, KN E, kat. úz. Pezinok), ako súčasť stavby OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. – ROZÁLIA.

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, Mesto Pezinok, stavebný úrad dňa 25.07.2017 rozhodnutím č. 5/76-prerSP/4021-20918/2017 konanie prerušilo a vyzvalo stavebníka na jej doplnenie.

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

Mesto Pezinok oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 09.10.2017 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustilo od miestneho zisťovania, pričom určilo lehotu na uplatnenie námietok.

V priebehu konania lehoty v určenej na uplatnenie námietok boli Mesto Peznok, stavebnému úradu doručené nasledovné pripomienky a námietky:

Dotknutá verejnosť Združenie domových samospráv , Rovnianskova 14, Bratislava si dňa 17.10.2017 elektronickým podaním prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy uplatnila nasledovné pripomienky:

Toto vyjadrenie je vyjadrením k zámeru, ktorý bol posudzovaný procesom EIA, ako celku; stavebné konania sú per partes na jednotlivé stavebné objekty. Stavebný úrad v rozhodnutí vyhodnotí zámer ako celok a splnenie jednotlivých podmienok pre jednotlivé čiastkové stavby a stavebné konania.

Číslo príslušných stavebných konaní: 5/76-ozn.UR/3835-23902/2016, 5/76-ozn.SP/4021-20918/2017  
Združenie domových samospráv si ako účastník konania podľa §34 ods. 1 resp. §59 ods. 1 písm.c Stavebného zákona ako dotknutá verejnosť v zmysle §24 ods.2 zákona EIA č.24/2006 Z.z. v predmetnom stavebnom konaní pre stavbu „OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA“ uplatňuje nasledovné podmienky k stavebnému povoleniu na ochranu svojich práv a zákonom chránených záujmov podľa §66 ods.3 písm. b resp. ods.4 písm. d Stavebného zákona a podľa §10 ods.1 písm.e vyhlášky č.453/2000 Z.z.:

1. K predmetnej stavbe „OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA“ 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. su 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; zapracovanie a zohľadnenie týchto pripomienok a požiadaviek do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie žiadame vyhodnotiť jednotlivo.

Pripomienky sú citované z rozhodnutia č. OU-PK-OSZP/2016/4016 z 04.05.2017 vydaného v zisťovacom konaní

1.1. žiada podrobne rozpracovať v textovej časti aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v súlade s príslušnými normami STN a technickými podmienkami TP 09/2008, TP 10/2008

*Stanovisko stavebného úradu – predmetom tohto povoľovacieho konania nie sú stavebné objekty riešiace dopravné napojenie a organizáciu dopravy.*

*Požiadavka sa z vyššie uvedených dôvodov zamietá*

1.2. žiada 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 navrhovanej stavby a zohľadniť širšie vzťahy vychádzajúce z vývoja dopravnej situácie v dotknutom území, z jej súčasného stavu a aj z koncepčných materiálov /20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky,

*Stanovisko stavebného úradu – predmetom tohto povoľovacieho konania nie sú stavebné objekty riešiace dopravné napojenie a organizáciu dopravy.*

*Požiadavka sa z vyššie uvedených dôvodov zamietá.*

1.3. žiada overiť výpočet potrebného počtu parkovacích miest v súlade s aktuálnym znením príslušnej normy STN 73 6110.

*Stanovisko stavebného úradu – predmetom tohto povoľovacieho konania nie je návrh počtu parkovacích miest, ani s predmetom konania návrh parkovacích miest nesúvisí.*

*Požiadavka sa z vyššie uvedených dôvodov zamietá.*

1.4. žiada, aby parkovacie miesta boli riešené formou podzemných garáží pod objektmi bytových domov a povrch územia bol upravený ako lokálny parčík, maximálne pripúšťa využitie striech parkovacích domov ako zatravnovaných ihrísk či outdoorových svičísk. V prípade nevyhnutnosti povrchových státí požaduje použitie vegetačných dielcov, ktoré zabezpečia minimálne 80% podiel priesakovej plochy preukázateľne zadržania minimálne 8 l vody/m<sup>2</sup> po dobu prvých 15 min. dažďa a znížia tepelné napätie v danom území.

*Stanovisko stavebného úradu – predmetom tohto povoľovacieho konania nie je návrh parkovacích miest.*

*Požiadavka sa z vyššie uvedených dôvodov zamietá.*

1.5. žiada vyhodnotiť súlad výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti s ochranou zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody

*Stanovisko stavebného úradu – k predloženému návrhu sa kladne vyjadril príslušný orgán ochrany prírody a krajiny ako aj dotknuté oddelenie Mesta Pezinok.*

*Požiadavka bola akceptovaná.*

1.6. žiada dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách /vodný zákon/

*Stanovisko stavebného úradu – k predloženému návrhu sa kladne vyjadril príslušný orgán štátnej vodnej správy*

*Požiadavka bola akceptovaná.*

1.7. žiada dbať na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiadúcemu úniku škodlivých látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd

*Stanovisko stavebného úradu – k predloženému návrhu sa kladne vyjadril príslušný orgán štátnej vodnej správy*

*Požiadavka bola akceptovaná*

1.8. žiada definovať najbližšiu existujúcu obytnú, eventuálne inú zástavbu s dlhodobým pobytom osôb v okolí navrhovanej činnosti, vo väzbe na hlukové, rozptylové vplyvy, dendrologický posudok a svetlotechnický posudok

*Stanovisko stavebného úradu – stavebný úrad má za to, že stavebné objekty – a to podzemné inžinierske siete – rozvody plynu, verejné osvetlenie a príprava na rozvody slaboprúdu, ktoré sú predmetom tohto povoľovacieho konania ako i objekt sadových úprav, nebudú negatívne ovplyvňovať ani hlukové, ani rozptylové ani svetlotechnické pomery v najbližšej zástavbe s dlhodobým pobytom osôb. V súvislosti s riešenými stavebnými objektmi RÚVZ Bratislava si v územnom konaní neuplatniť žiadne požiadavky.*

*Požiadavka sa z vyššie uvedených dôvodov zamietá.*

1.9. požaduje výškovo aj funkčne zosúladiť s okolitou najbližšou zástavbou

*Stanovisko stavebného úradu – stavebný úrad má za to, že stavebné objekty riešené v tomto konaní sú zosúladené s okolitou zástavbou tak výškovo ako i funkčne.*

*Požiadavka bola akceptovaná*

1.10. navrhuje v okolí zámeru realizáciu lokálneho parčíku ako samostatného stavebného objektu, ktorý však po realizácii bude prístupný širokej verejnosti

*Stanovisko stavebného úradu – súčasťou riešených stavebných objektov je i SO 16 Sadové úpravy, ktorý zabezpečí vytvorené zazelenanej plochy prístupnej širokej verejnosti*

*Požiadavka je čiastočne akceptovaná.*

1.11. požaduje, aby v prípade kladného odporúčacieho stanoviska bol realizovaný park ako verejný mestský park a vhodne začlenený do okolitého územia a voľne prístupný zo všetkých smerov.

*Stanovisko stavebného úradu – čiastočne akceptované – v zmysle vyjadrenia v bode 1.10.*

1.12. požaduje náhradnú výsadbu riešiť výlučne výsadbou vzrastlých stromov v danej lokalite. Nesúhlasí s finančnou náhradou spoločenskej hodnoty

*Stanovisko stavebného úradu – v rámci riešenej stavby nedochádza k odstraňovaniu drevín a z toho dôvodu ani k náhradnej výsadbe. K návrhu sa vyjadril orgán ochrany prírody a krajiny ako i dotknuté oddelenie Mesta bez požiadavky náhradnej výsadby.*

1.13. náhradnú výsadbu a lokálny parčík žiada riešiť tak, aby prispievali k zlepšovaniu lokálnej mikroklimy a jej bilancie

*Stanovisko stavebného úradu – čiastočne akceptované – v zmysle vyjadrenia v bode 1.10.*

1.14. alternatívou k bodom 8 a 10 by bola realizácia zatravnenej steny 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 – čiastočne akceptované – v zmysle vyjadrenia v bode 1.10.*

1.15. žiada, aby súčasťou stavby a architektonického stvárnenia verejných priestorov v podobe fasády, exteriérov a spoločných interiérových prvkov bolo aj nehnuteľné umelecké dielo neoddeliteľné od samotnej stavby /socha, plastika, reliéf, fontána a podobne/. Týmto sa dosiahne budovanie sociálneho, kultúrneho a ekonomického kapitálu nielen pre danú lokalitu a mesto, ale hlavne zhodnotenie investície ekonomicky aj marketigovo.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa Požiadavka na umiestnenie výtvarného diela (plastiky, sochy, reliéfu) je nad rámec zákonných a ústavných noriem a nevzťahuje sa na súkromných investorov. Riešená stavba nie je financovaná z verejných zdrojov a teda nie je predmetom verejného obstarávania. Požiadavka na architektonické stvárnenie verejných priestorov resp. umiestnenie umeleckého diela na riešenej stavbe je neprimeraná. Mesto Pezinok ako správca verejných priestranstiev si takúto požiadavku neuplatňuje.*

1.16. požaduje, že výber stvárnenia a aj konkrétneho autora diela podľa bodu 14 bude predmetom obstarávania, resp. súťaže, ktorá bude spĺňať minimálne nasledovné charakteristiky - otvorená súťaž, o ktorej sa dozvie relevantný okruh potenciálnych autorov, zverejnenie na webovej stránke projektu, vo výberovej komisii bude zástupca investora, architekt spracúvajúci projektovú dokumentáciu, zástupca mestskej aj miestnej samosprávy, zástupca a 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 – zamietá sa v zmysle vyjadrenia v bode 1.16.*

1.17. požaduje statiku stavby overiť nezávislým oponentským posudkom.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. Predmetom stavebných objektov SO 13 Rozvody plynu, SO 14 Verejné osvetlenie, SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu, SO 16 Sadové úpravy nie je návrh nosných konštrukcií. Statickým posúdením stavby sa preukazuje mechanická odolnosť a stabilita nosnej konštrukcie.*

1.18. požaduje vyhodnotiť zámer vo vzťahu s geológiou a hydrogeológiou v dotknutom území. Požaduje spracovať aktuálny geologický a hydrogeologický prieskum 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 – zamietá sa. Podrobný Inžiniersko-geologický prieskum a Hydrologický prieskum spracovala fi V&V GEO s.r.o v 02/2016 v rámci zámeru predloženého k posudzovaniu vplyvu stavby na životné prostredie.*

1.19. žiada 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 tohto stanoviska

*Stanovisko stavebného úradu – v zmysle Územného plánu je predmetná lokalita zaradená medzi plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr s podielom vybavenosti komerčného charakteru. Popri miestnej komunikácii (Panský chodník) sú riešené plochy líniovej zelene. V zmysle predloženej dokumentácie stavebník zachováva súvislý pás líniovej zelene pozdĺž miestnej komunikácie.*

1.20. požaduje spracovať manuál krízového riadenia pre prípad krízových situácií a havárií

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. K návrhu sa vyjadril OÚ Pezinok, odbor krízového riadenia bez ďalších pripomienok a požiadaviek.*

1.21. že vzhľadom na splnenie podmienok uvedených v § 24 ods. 2 zákona je Združenie domových samospráv Bratislava účastníkom ďalších povoľovacích a preto žiada, aby ako známy účastník konania bolo písomne informované v zmysle § 24 a 25 Správneho poriadku o začatí týchto konaní, aby si v nich mohlo uplatňovať svoje práva.

*Stanovisko stavebného úradu – akceptuje sa z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia.*

2. 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 stavebného úradu – zamietá sa. Predmetom stavebného povolenia nie sú objekty pozemných stavieb – budovy, ani objekty dopravných stavieb ku ktorým by bolo možné potvrdenie podmienok vzťahovať.*

3. Žiadame predložiť vodoprávne povolenie vodných stavieb a povolenia na osobitné užívanie vôd podľa Vodného zákona.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa, povolenie vydal OÚ Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-PK-OSZP-2017/006405/1-56/Ka dňa 14.07.2017 verejnou vyhláškou, doručovanou aj dotknutej verejnosti.*

4. Žiadame, aby okolie stavby „OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA" bolo upravené ako lokálny verejne prístupný parčík v zmysle našich pripomienok uplatnených v zisťovacom konaní.

*Stanovisko stavebného úradu – čiastočne akceptované – v zmysle vyjadrenia k bodom 1.10 a 1.11.*

5. Žiadame, aby súčasťou povolených stavebných objektov boli aj tzv. dažďové záhrady ([www.samospravvdomov.org/files/dazdove\\_zahrady.pdf](http://www.samospravvdomov.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 krajinnárske dielo.

Navrhované riešenia tzv. dažďových záhrad a vegetačných dielcov sú navyše aplikáciou požiadaviek vyplývajúcich z vodného zákona (retencia a vodozádržné 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 zväžil. 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 povolovacích konaniach. Združenie domových samospráv na požiadanie poskytne konzultácie v tejto oblasti.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. V rámci vodoprávneho konania bolo povolený iný spôsob odvádzania vôd z povrchového odtoku.*

6. Povrchové stáčia 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.samospravvdomov.org/files/retencna\\_dlazba.pdf](http://www.samospravvdomov.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 povoloacom konaní zohľadniť a to najmä s ohľadom na ustanovenia iných zákonov. Združenie domových samospráv na požiadanie poskytne konzultácie v tejto oblasti.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. Predmetom tohto povolenia nie sú objekty pozemných stavieb ani spevnených plôch.*

7. 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.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. Nie je predmetom tohto povolenia.*

8. 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. Týmto 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.uzemneplanv.sk/zakon/nakladanie-s-vodami-z-povrchoveho-odtoku-v-mestach>.

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 napĺňajú 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 č.148/2014. V zmysle §3 ods.5 zákona OPK č.543/2002 Z.z. je žiadateľ povinný zapracovať tieto opatrenia do dokumentácie pre stavebné 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 priľahlom povodí.

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. K projektovej dokumentácii v územnom konaní i stavebnom 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 a nevzniesli ďalšie požiadavky.*

- 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 a infraštruktúra prispôbené meniacim sa klimatickým podmienkam • Zabezpečiť prispôbenie 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 priľahlej krajiny

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. K projektovej dokumentácii v územnom konaní i stavebnom 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 a nevzniesli ďalšie požiadavky.*

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

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. K projektovej dokumentácii v územnom konaní i stavebnom 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 a nevzniesli ďalšie požiadavky.*

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

*Stanovisko stavebného úradu – zamietá sa. K projektovej dokumentácii v územnom konaní i stavebnom 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 a nevzniesli ďalšie požiadavky.*

- 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 krajinskej 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 stavebného úradu – zamietá sa. K projektovej dokumentácii v územnom konaní i stavebnom 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 a nevzniesli ďalšie požiadavky.*

- Podľa §10 ods.1 písm.e stavebnej vyhlášky č.453/2000 Z.z. „stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania“; vyššie uvedené požiadavky žiadame uviesť v stavebnom povolení ako podmienky podľa §66 ods.3 písm. b resp. ods.4 písm. d Stavebného zákona v zmysle §10 ods.1 písm.e vyhlášky č.453/2000 Z.z..

*Stanovisko stavebného úradu – akceptuje sa. Požiadavky sú citované v stavebnom povolení. S realizáciou stavby „OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA“ 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

*Stanovisko stavebného úradu – zamieta sa 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 stavebnom povolení sú informácie zo spisového materiálu, ktorý bol účastníkom konania k dispozícii k nahliadnutiu. 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 ani vlastník projektu k tomu nedal výslovne súhlas. Zároveň nebol predložený zo strany Združenia domových samospráv ani súhlas autora projektovej dokumentácie.*

Voči námietkam dotknutej verejnosti, Združenia domových samospráv, sa vyjadril stavebník v zastúpení stanoviskom č. 409/2017 doručeným na Mesto Pezinok dňa 14.11.2017 v nasledovnom znení:

Pán Slávik podal námietky v rámci oznámenia konania na stavebné objekty:

SO 13 - Rozvody plynu, SO - 14 Verejné osvetlenie, SO - 15 Príprava na rozvody slaboprúdu, SO - 16 Sadové úpravy.

Vo svojich pripomienkach neuvádza pripomienky k rozvodu plynu, k verejnému osvetleniu, prípravy na rozvod slaboprúdu. De facto s nimi súhlasí.

Sadové úpravy sú navrhnuté v zmysle právoplatného územného rozhodnutia č. 5/76-UR/393- 23902/2016 zo dňa 01.02.2017 s právoplatnosťou zo dňa 07.03.2017, územie aj so sadovými úpravami bude prístupné širokej verejnosti.

K ostatným požiadavkám sa nebudeme vyjadrovať, nakoľko sa netýkajú uvedeného oznámenia.

Projektant v procese prípravy projektovej dokumentácie uvedených stavebných objektov navrhol najlepšie možné technické riešenie v daných priestorových možnostiach pri splnení zadávacích podmienok investora, podmienok dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy, ako aj rešpektovania podmienok rozhodnutia podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Dňa 31.10.2017 boli na Mesto Pezinok, stavebný úrad doručené námietky účastníkov konania, vlastníkov susedných pozemkov, Anny Gušťaříkovej, Aleny Piovarčiovej, Michala Strapáka, Mgr. Zuzany Nagyovej – všetkých v zhodnom znení, s výnimkou uvedenia parc. č. pozemkov, ktorých sú vlastníkami, v ktorých sa uvádza:

1. V zmysle Uzemnoplánovacej informácie zo dňa 9.6.2017, vaše č.: VirZu-395- 16475/2017 bolo Mestom Pezinok konštatované, že pozemok E-KN s parc.č.2302 v k.ú.Pezinok, ktorého som spoluvlastníčkou, je súčasťou urbanistického bloku 03-10 OU-BD Obytné územie - bytové domy s rozvojovým potenciálom, ktorého regulácia nám bola poskytnutá. V závere sa píše „Pozemok sa nachádza v území mesta pre novonavrhovanú zástavbu, ktorá je súčasťou rozostavanej, ešte neuzavretej urbanistickej štruktúry. Pre zabezpečenie ďalšieho rozvoja a racionálneho využitia územia treba vypracovať podrobnejšiu dokumentáciu, v ktorej treba stanoviť zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia, určenie zastavovacích podmienok, stanoviť dopravnú koncepciu územia a pripojenie riešeného územia na existujúcu i navrhovanú mestskú sieť a pod, v nadväznosti na okolité urbanizované územie.

2. Realizáciou stavby OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA, SO 06 Komunikácie a spevnené plochy a stavieb OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA, SO 13 Rozvody plynu, SO 14 Verejné osvetlenie, SO 15 Príprava na rozvody slaboprúdu, SO 16 Sadové úpravy v navrhovanom rozsahu zo

strany stavebníka Branislava Guregu sa zamedzí stanovenie optimálnej dopravnej koncepcie územia, technického vybavenia územia a predovšetkým pripojenie nášho riešeného územia na jestvujúcu i navrhovanú mestskú sieť v nadväznosti na okolité urbanizované územie.

3. Kapacity navrhovaného technického vybavenia sú dimenzované len pre navrhovanú realizáciu stavby OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA. Navrhované stavebné objekty SO 13, SO 14, SO 15 nedávajú možnosť kapacitného pripojenia i nadväzného územia (teda i nášho pozemku).

4. Dopravná koncepcia objektu SO 06 Komunikácie a spevnené plochy nevytvára také funkčné triedy ani priestorové možnosti (lokalizácia plôch statickej dopravy), aby sa následne mohlo na ne napojiť aj okolité urbanizované, resp. rozvojové územie (vrátane nášho pozemku), ale práve naopak navrhované riešenie objektu SO 06 sa stáva obmedzujúcim, resp. vylučujúcim limitom pre možnosti napojenia okolitých území.

5. K obmedzeniu, resp. vylúčeniu dopravného napojenia okolitého urbanizovaného, resp. rozvojového územia (vrátane nášho pozemku) prispieva aj fakt, že časť parcely registra „E“ s parc. č. 2323/1 vo vlastníctve Mesta Pezinok, na ktorej sa nachádza prístupová cesta vedúca medzi našim pozemkom a pozemkom stavebníka Branislava Guregu, a to v mieste napojenia tejto prístupovej cesty na existujúcu sieť miestnych komunikácií na parcele registra „E“ s parc. č. 2330 a ďalších parcelách, bola Mestom Pezinok nepochopiteľne zamenená za parcelu registra „C“ s parc. č. 880/215. Uvedenú parcelu 880/215 do vlastníctva Mesta Pezinok v rámci zámeny previedla spoločnosť TKB BUILDING, s. r. o., so sídlom Vysoká 8, 811 06 Bratislava, IČO: 43 867 502, pričom táto parcela je v porovnaní s napojením na sieť miestnych komunikácií absolútne bezvýznamná a preto vykonanej zámeny chýba akýkoľvek racionálny základ.

Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že navrhované stavby v stavebných konaniach vedených pod č.j. 5/76-ozn.SP/3699-16340/2017 a č.j. 5/76-ozn.SP/4021- 20918/2017 na stavbu OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA sú v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Pezinok, predmetné riešenia obmedzujú vlastnícke práva vlastníkov susedných pozemkov (vrátane našej parcely E-KN č. 2302 v k.ú. Pezinok – A. Piovarčiová, Mgr. Z. Nagyová, parcely E-KN č. 2301/1 v k.ú. Pezinok – A. Gušťaříková, parcely E-KN č. 880/290, v k.ú. Pezinok), ale čo je najdôležitejšie absolútne degradujú koncepcio-koordináciu činnosť územnoplánovacej dokumentácie mesta Pezinok

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame o prepracovanie projektovej dokumentácie všetkých navrhovaných stavieb tak, aby zohľadňovala moje vyššie uvedené pripomienky a námietky, a ak sa tak nestane, navrhujeme, aby stavebný úrad obe žiadosti o stavebné povolenia zamietol, resp. obe stavebné konania zastavil.

Stanovisko stavebníka v zastúpení:

Jedná sa o námietky, ktoré mohli byť uplatnené v územnom konaní a podľa §61 ods. 1 stavebného zákona sa na tieto námietky neprihliada.

Stavebné objekty : SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, SO 13 - Rozvody plynu, SO -14 Verejné osvetlenie, SO - 15 Príprava na rozvody slaboprádu, SO - 16 Sadové úpravy sú navrhnuté v súlade s právoplatným územným rozhodnutím č. 5/76-UR/393-23902/2016 zo dňa 01.02.2017 s právoplatnosťou zo dňa 07.03.2017, podľa ktorého sa rešpektujú požiadavky orgánov štátnej správy a správcov rozvodných sietí. Stavba je navrhnutá v súlade s platným územným plánom Mesta Pezinok. Požiadavky zo strany mesta z hľadiska územného plánovania neboli vznesené k výstavbe pripojenia pozemku parc.č. 880/1 vedené v KN ako orná pôda. Z hľadiska našich vedomostí do dnešného dňa na Mesto Pezinok nebola predložená žiadosť o vydanie stanoviska k projektovej dokumentácii pre územné konanie, stavebné povolenie stavieb na danom pozemku, nie sú známe požadované kapacity pripojenia ako aj dopravného riešenia územia občanov uplatňujúcich námietky v stavebnom konaní na stavbu: OBYTNÁ ZÓNA - SEVER III. - ROZÁLIA, preto sa s nimi nie je možné zapodievať a vyjadriť sa k nim.

Pripúšťame možnosť dohody na základe predloženej dokumentácie predmetného územia schválenej Mestom Pezinok a Okresným riaditeľstvom PZ v Pezinku, Okresným dopravným inšpektorátom.

Upozorňujeme, že súčasťou dopravného napojenia a dohody o pripojení musí byť aj vlastník komunikácie ulice Dona Sandtnera.

Napojenia na inžinierske siete sú v kompetencii správcov týchto sietí na základe podaných žiadostí s uvedením požiadaviek kapacít nového územia. Dobudované siete v rámci našej stavby budú po kolaudácii odovzdané do majetku správcov sietí.

Stanovisko stavebného úradu

*Stavebné objekty v rámci tohto konania sú umiestnené v súlade s územným rozhodnutím vydaným Mestom Pezinok, ako príslušným stavebným úradom. Námietky sa týkajú predovšetkým dopravného napojenia, ktoré nie je predmetom tohto konania. Umiestnenie jednotlivých stavebných objektov ako*



*i riešenie napojenia na jestvujúcu infraštruktúru bolo predmetom územného konania, v rámci ktorého si účastníci konania svoje námietky neuplatnili.*

*V zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona*

*(1) Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Počas stavebného konania došlo ku zmene vlastníckych vzťahov k pozemku parc. č. 2302 E-KN. Stavebník v zastúpení požiadal stavebný úrad o podržanie vydania stavebného povolenia z dôvodu prebiehajúceho prepisu vlastníctva a vyjadrenia nových vlastníkov ku konaniu.

Stavebný úrad uvedenej požiadavke vyhovel.

Dňa 05.02.2018 bolo na Mesto Pezinok, stavebný úrad doručené stanovisko nového vlastníka pozemku registra E, parc. č. 2302 zo dňa 31.01.2018 – späťvzatie podaní pod č. 31138/2017; 31142/2017; 31140/2017; 31144/2017 zo dňa 31.10.2017, v ktorom sa uvádza:

Bývalí spoluvlastníci pozemku registra „E“, s parc. č. 2302, orná pôda o výmere 5021 m<sup>2</sup>, k. ú. Pezinok, Anna Piovarčiová, L. Novomeského 2701/19,902 01 Pezinok, Anna Gušťaříková, Gogoľova 4, 902 01 Pezinok, Michal Strapák, Bernolákova 1567/66, 902 01 Pezinok, Mgr. Zuzana Nagyová, Kozmonautov 5, 900 21 Svätý Jur, dňa 31.10.2017, pod číslami 31138/2017; 31142/2017; 31140/2017; 31144/2017, podali námietky a pripomienky k Oznámeniu o začatí stavebného konania č. 5/76-ozn.SP/3699-16340/2017 a k Oznámeniu o začatí stavebného konania č. 5/76-ozn. SP/4021-20918/2017, na stavbu „Obytná zóna Sever III - Rozália - SO 06 Komunikácie a spevnené plochy“.

Ako konateľ spoločnosti TKB BUILDING, s.r.o. a nový vlastník pozemku registra „E“, s parc. č. 2302, orná pôda o výmere 5021 m<sup>2</sup>, k. ú. Pezinok (pozemok nadobudnutý povolením vkladu do katastra nehnuteľností dňa 27.12.2017), tieto námietky a pripomienky podané dňa 31.10.2017, pod č. 31138/2017; 31142/2017; 31140/2017; 31144/2017 v celom rozsahu beriem späť.

*Na základe vyššie uvedeného Mesto Pezinok, stavebný úrad pripomienky účastníkov konania zamietá. Počas konania nebol zo strany stavebníka ani účastníkov konania predložený ďalší, resp. iný návrh na riešenie daného územia.*

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

Stavebník preukázal iné právo k pozemku a stavbe na základe §139 ods. 1 písm, a) stavebného zákona ako i využil ustanovenie ods. 4 § 58 stavebného zákona.

*V zmysle § 58 ods. 4 stavebného zákona*

*Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.*

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP - OPaK, OH, EIA, ŠVS, OÚ Pezinok, odbor krízového riadenia, OÚ Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, OR HaZZ v Pezinku, OR PZ v Pezinku – ODI, Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, BVS, a.s., Západoslovenská distribučná, a.s., SPP distribúcia, a.s., RÚVZ Bratislava, Slovak Telekom, a.s., Orange Slovensko a.s., SWAN PK, s.r.o., Hydromeliorácie, š. p., TERMMING, a.s., MV SR, MO SR a dotknuté odborné oddelenia Mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/76–UR/393-23902/2016-17 dňa 01.02.2017. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím.

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

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

Správny poplatok vo výške 400,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. g) 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.

Podľa §140c stavebného zákona proti stavebnému povoleniu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, je možné podať odvolanie na Mesto Pezinok v lehote 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia rozhodnutia.

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

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk) . Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**



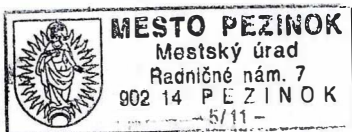
  
Mgr. Oliver Solga  
primátor mesta

Vyvesené dňa: 19.2. 2018

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 

Pečiatka a podpis:



Príloha pre stavebníka: dokumentácia overená v stavebnom konaní

**Doručí sa:**

**verejnou vyhláškou:**

1. Stavebník: Branislav Gurega, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa
2. Stavebník v zastúpení: PORTIK spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov
3. Vlastníci pozemkov cez ktoré prechádza stavba
4. Vlastníci susedných pozemkov a stavieb dotknutí navrhovanou stavbou
5. Dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv, P.O. Box 218, 850 00 Bratislava
6. OZ Ignác, Majakovského 17, 902 01 Pezinok
7. projektant: PORTIK spol. s r.o., Ing. Pavol Skovajsa, Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov

**Dotknutým orgánom**

8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok

9. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI, Šenkvičná cesta 14, 902 01 Pezinok
10. Ministerstvo vnútra SR - sekcia informatiky, telekomunikácii a bezpečnosti MV SR, odb. telekom., Pribinova 2, 812 72 Bratislava-Staré Mesto
11. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava-Nové Mesto
12. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
13. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava-Ružinov
14. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
15. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov
16. TERMMING, a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava-Nové Mesto
17. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
18. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek OH, ŠVS, EIA, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
19. OÚ Pezinok - Pozemkový a lesný odbor, M.R.Štefánika 15, 902 01 Pezinok
20. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok
21. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto

**Na vedomie:**

22. Mesto Pezinok - primátor mesta
23. Mesto Pezinok - oddelenie výstavby a životného prostredia,
24. Mesto Pezinok - oddelenie majetkovo právne
25. stavebník: Branislav Gurega, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa
26. stavebník v zastúpení: PORTIK spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov
27. Dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv, P.O. Box 218, 850 00 Bratislava
28. projektant: PORTIK spol. s r.o., Ing. Pavol Skovajsa, Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov

Vybavuje: Ing. Križanová

**Zverejnenie rozhodnutia v zmysle § 140c stavebného zákona**

Zverejnené od: 19.2.2018

Zverejnené do:

Pečiatka, podpis:



Pečiatka, podpis: