

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 12.09.2019

Zn.: 5/73-UR/1057-36405/2018-19

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **I.M.D.REAL, s.r.o.**, Holubyho 71, 902 01 Pezinok

podal dňa 21.11.2018 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: **Obytná zóna - Rozálka Sever II, Pezinok**, (parc. č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1320/5, 1321/5, 1321/6, 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 a **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

### rozhodnutie o umiestnení stavby

#### Obytná zóna - Rozálka Sever II, Pezinok

#### Stavebné objekty:

- SO 01 Príprava územia
- SO 10 Sadové úpravy
- SO 20 Komunikácia a spevnené plochy
- SO 30 Vodovod a prípojky
- SO 31 Kanalizácia splašková a prípojky
- SO 32 Kanalizácia dažďová
- SO 40 Plynovod STL
- SO 41 Prípojky plynu
- SO 50 Rozvody NN
- SO 51 Prípojky NN
- SO 52 Verejné osvetlenie
- SO 53 Telekomunikačné rozvody

na pozemkoch parc. č. **1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1320/5, 1321/5, 1321/6**  
katastr. území: **Pezinok**

Stavba sa bude realizovať na pozemkoch parc. č. parc. č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1320/5, 1321/5, 1321/6, k.ú.: Pezinok tak, ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

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

## **1. Popis stavby:**

**S0 01 Príprava územia** – predmetné stavebné pozemky budú splánované a vyčistené od náletových drevín a porastov. V rámci prípravy územia bude nutné vytýčiť okolité verejné a neverejné inžinierske siete .

**S0 10 Sadové úpravy** - na verejnom priestore je riešený 2 m zelený pás popri navrhovanej komunikácii. Bude tvorený zmesou prírodných trvaliek a okrasných tráv, príp. len monokultúrou okrasných tráv.

**S0 20 Komunikácie a spevnené plochy** - sa umiestnia na pozemkoch parc.č 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1321/5, 1321/6, kat. úz. Pezinok. Jedná sa o novú jednopruhovú, jednosmernú miestnu komunikáciu v kategórii MOU 6,5/20 vo funkčnej triede D1 – upokojená komunikácia je napojená na existujúcu komunikáciu. Na jej konci je navrhované obratisko kladivkového typu. Jej účelom je napojenie lokality rodinných domov. Šírka uličného priestoru je 8 m (chodník 2 m, vozovka 3,50 m, zelený pás 2,0 m, bezpečnostný odstup 0,5 m). Celková dĺžka komunikácie je 100,6 m. Odvodnenie komunikácie od zrážkovej vody je navrhované priečnym a pozdĺžnym sklonom komunikácie . Komunikácia je odvodnená pomocou bodových odvodňovacích zariadení – uličnými vpustami.

**S0 30 Vodovod a prípojky** - navrhovaná lokalita sa pripojí z existujúceho vodovodu DN300, ktorý je vedený pozdĺž východnej hranice riešeného územia novou združenou prípojkou na pozemku parc.č 1321/6, dĺžky 9,0 m. Nové vodovodné potrubie HDPE DN50 (D63) bude vedené v okraji budúcej prístupovej komunikácie. Vodomerňa šachta sa umiestni tak, aby bol poklop mimo komunikácie. V šachte sa osadí päť vodomerných zostáv pre jednotlivé parcely. Od vodomernej šachty sa vybuduje vonkajší vodovod, ku každej parcele samostatne, dĺžka vodovodu 163,55 m, umiestnený na pozemkoch parc.č. 1320/1, 1321/5, 1321/6.

**S0 31 Kanalizácia splašková a prípojky** - existujúca kanalizačná stoka DN200 v susednej lokalite je ukončená revíznou šachtou. Do nej bude zaústený navrhovaný rozvod splaškovej kanalizácie. Splašková kanalizácia sa umiestni na pozemkoch parc.č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1321/5, 1321/6. Navrhovaná šplašková kanalizácia bude odvádzať splaškové vody z budúcich rodinných domov, bude trasovaná v novonavrhovanej komunikácii.

**S0 32 – Kanalizácia dažďová** – zrážkové vody z navrhovanej komunikácie a spevnených plôch budú odvádzané pozdĺžnym a priečnym sklonom do 4 vsakovacích blokov v navrhovanej komunikácii.

**S0 40 – Plynovod STL** - navrhovaný PE STL plynovod DN50 sa umiestni na pozemkoch parc. č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1321/5, 1321/6, bude napojený na existujúci STL plynovod DN50 PN 300 kPa . Celková dĺžka navrhovaného plynovodu bude 7,50 m.

**S0 41 Prípojky plynu** na trase navrhovaného plynovodu bude pri výstavbe osadených 5 kusov plynových prípojok STL PE D32. Prípojky budú zásobovať zemným plynom budúce rodinné domy. Prípojky budú ukončené guľovými uzávermi – hlavnými uzávermi plynu a umiestnené na hranici verejného a súkromného pozemku.

**S0 50 Rozvody NN** – v susednej lokalite sa nachádza existujúca skriňa SR, z ktorej bude napojená lokalita piatich rodinných domov káblom do novej SR na pozemku parc.č.1320/1. Trasa rozvodu NN bude cez pozemky parc.č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1321/5, 1321/6.

**S0 51 Prípojky NN** - z navrhovanej rozpojovacej a istiacej skrine SR na pozemku parc.č. 1320/1 budú napájané z voľných poistných spodkov NN prípojky pre jednotlivé rodinné domy káblom NAYY-J 4x25. Pred každým rodinným domom bude elektromerový rozvádzač. RE.P bude súžiť pre fakturačné meranie spotreby elektrickej energie s priamym meraním.

**S0 52 Verejné osvetlenie** sa umiestni na pozemkoch parc. č. 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1321/5, 1321/6, napojenie nového rozvodu VO bude z posledného osvetľovacieho stožiaru susednej lokality. Napojenie jednotlivých stožiarov je realizované slučkovaním a pravidelným striedaním jednotlivých fáz. Výška stožiarov je 4 m nad úrovňou terénu, sú situované min. 40 cm od navrhovanej komunikácie. Počet stožiarov 3.

**S0 53 Telekomunikačné rozvody** sa umiestnia na pozemkoch parc. č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1321/5, k.ú.Peiznok, projekt rieši prípravu koridoru slaboprúdových OPTO – HDPe chráničiek typu HDPe 40 od hlavných komunikácií prierazom smerom do riešeného územia a ďalej k jednotlivým parcelám rodinných domov.

II. „Dokumentácia pre územné rozhodnutie vypracovaná 09/2018 zodpovedným projektantom Ing. arch. Danielom Bartošom, autorizovaným architektom SKA, r.č.1718 AA je v súlade s Územným plánom mesta Pezinok schváleného uznesením mestského zastupiteľstva č. 241/2016 zo dňa 08.12.2016, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 11/2016 s



termínom účinnosti od 01.04.2017.“

### III. Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

1. Mesto Pezinok je v štádiu súťaže na rekonštrukciu a modernizáciu verejného osvetlenia. V prípade, že bude navrhované verejné osvetlenie v budúcnosti odovzdané mestu Pezinok do správy, požadujeme technické parametre VO zosúladiť s konkrétnymi technickými parametrami vyplývajúcich z realizačnej PD Mesta Pezinok na „Zabezpečenie modernizácie, prevádzky a údržby sústavy verejného osvetlenia mesta Pezinok“.
2. Je nutné zmapovať a zinvenatarizovať dreviny, ktoré sa na pozemkoch nachádzajú.
3. K stavebnému povoleniu rodinných domov je potrebný súhlas so stavbou malého zdroja znečisťovania ovzdušia.
4. Musí byť zabezpečený prístup zvozového auta zbierajúceho komunálne odpady, resp. aj otočisko pre takéto auto.

**IV. Námietky účastníkov konania:** V konaní vzniesol dňa 06.08.2019 pripomienky účastník konania Ondrej Janák, bytom Žarnovických 26, Pezinok – k danej veci mám zásadné pripomienky:

1. Je nevyhnutné, aby inžinierske siete (vodovodné potrubie, kanalizačné potrubie a pod.), ktoré sú momentálne zhotovené na existujúcej prístupovej komunikácii k domom č. 22, 24, 26 boli opravené tak, aby vyhovovali všetkým normám a počtom domov, ktoré majú byť pripojené k existujúcim sieťam.

Odôvodnenie pripomienky č. 1:

Ako spoluvlastník nehnuteľností so súpisným a popisným číslom 6378/26 uvádzam, že v danej lokalite bývame cca 12 mesiacov. Ihneď po nastáhaní v mesiaci júl 2018 nám bolo znemožnené plnohodnotne užívať našu nehnuteľnosť, nakoľko došlo k vážnej poruche s odvádzaním splaškov do vonkajšej kanalizácie. Po privolaní havarijnej služby sme boli informovaní, že táto porucha nespadá do ich pôsobnosti, ale do správy majiteľa tejto komunikácie. I napriek tomu sa snažili problém aspoň čiastočne odstrániť, ale zároveň nás upozornili, že použité rúry pre kanalizáciu sú nedostatočné (sú použité rúry s priemerom 200 mm a mali byť rúry s priemerom 300 mm) a v budúcnosti nám to spôsobí nemalé problémy. Pri preplachovaní kanalizácie (opravách) splašky prerážali do susedných domov, ktoré sú napojené na tú istú kanalizáciu. Po zisťovaní nám bolo oznámené, že vlastníkom tejto komunikácie je spoločnosť Rozálka park s.r.o. so sídlom v Pezinku. Po značných preťahoch majiteľ pristúpil k oprave, avšak táto trvala viac ako 14 dní, pričom máme za to, že neexistovali príčiny na preťahy takejto opravy (počasie bolo priaznivé a pod.). Počas doby opravy nebolo možné využívať našu nehnuteľnosť, čo žiaľ nik nezobral do úvahy, v opačnom prípade by sa vyvinulo maximálne úsilie na urýchlenú opravu danej poruchy.

2. Existujúcu prístupovú komunikáciu k domom č. 22, 24, 26 žiadame opraviť, nakoľko počas doteraz vykonaných opráv, ktorými boli oprava kanalizácie od domu č. 26, pripájanie optického pripojenia SWAN, zhotovenie ďalšej elektrickej rozvodnej skrine pre nový pozemok, ktorý sa predal samostatne a pod. sa cesta prepadáva a sú na nej viditeľné nerovnosti.

3. Pred začatím stavebného konania, resp. pred vydaním stavebného povolenia je nevyhnutné, aby existujúce komunikácie v danej lokalite boli odovzdané Mestu Pezinok.

Odôvodnenie pripomienky č. 3:

Majitelia nehnuteľností, ktorí bývajú na ulici Žarnovických boli pri kúpe pozemkov a nehnuteľností informovaní, že prístupové komunikácie budú odovzdané do správy Mestu Pezinok. Od roku 2016, kedy v tejto lokalite boli skolaudované prvé domy, až do dnešného dňa nie sú tieto komunikácie odovzdané a prevzaté Mestom Pezinok. Daný skutkový stav spôsobuje jednotlivým obyvateľom nemalé problémy, najmä so zimnou údržbou. Taktiež pri akýchkoľvek problémoch, opravách a pod. na týchto komunikáciách majú obyvatelia ťažkosti s ich vyriešením (viď napríklad text uvedených v odôvodnení k pripomienke č. 1).

Máme za to, že ako obyvatelia Mesta Pezinok, ktorí pravidelne platia dane mestu Pezinok, majú nárok na rovnaké služby ako všetci ostatní obyvatelia Mesta Pezinok. Súčasný majiteľ týchto komunikácií neposkytuje takú promptnú súčinnosť pri riešení problémov. Majitelia nehnuteľností sa pri ich kúpe informovali na skutkový stav, ale máme za to, že Mesto Pezinok by malo navrhnúť spôsob, akým sa predmetné dá odstrániť. Preto žiadame, aby bolo stavebné povolenie vydané až po odovzdaní týchto komunikácií Mestu Pezinok.

4. Žiadam, aby stavebné práce, ktoré začnú byť realizované po vydaní stavebného povolenia boli realizované po inej obslužnej komunikácii, a nie po prístupovej komunikácii k domom č. 22, 24, 26.

Odôvodnenie pripomienky č. 4:



Prístupová komunikácia je momentálne v nevyhovujúcom stave a pri prejazde ťažkých strojov bude stav ešte zhoršený. Taktiež po skúsenostiach pri stavbe nehnuteľnosti iných okolitých nehnuteľností, existuje veľký predpoklad, že cesta nebude priebežne udržiavaná, čím mám na mysli zvýšený stavebný neporiadok (hlina, blato a pod.). Mám za to, že majiteľ nehnuteľnosti je povinný zabezpečiť čistosť a poriadok a na časti verejného priestranstva, ktorá je bezprostredne priľahlá k jeho nehnuteľnosti, čo nebýva dodržané.

5. Žiadam, aby spoločnosti, ktoré budú stavebné práce vykonávať dodržiavali podmienky nočného pokoja a odpočinku v súlade s aktuálnym znením VZN č. 3/2017 .

Odôvodnenie pripomienky č. 5:

Vyššie uvedená pripomienka vychádza zo skúseností, ktoré nastali pri stavbe nehnuteľnosti p. Minaroviča. Prístupové cesty boli špinavé a neudržiavané. Napriek žiadostiam susedov, p. Minaroviča a stavebné spoločnosti túto povinnosť ignorovali a cestu sme si čistili vo vlastnej réžii.

Pripomienky pokladám za zásadné, nakoľko sa jedná o zmenu územného konania a pri kúpe nehnuteľností v tejto lokalite obyvatelia tieto skutočnosti nemohli predpokladať, preto považujem za nevyhnutné, aby Mesto Pezinok dané zohľadnil.

Len pre doplnenie uvádzame, že účastníkovi konania Stanislavovi Holentovi, majiteľovi domu č. 24, nebolo umožnené nahliadnuť do projektovej dokumentácie k dotknutej veci. Jeho manželka, Martina Holentová, sa v pondelok dňa 15. 7. 2019 telefonicky spojila s p. Vojčinákovou, aby dohodla termín k nahliadnutiu do dokumentácie. P. Vojčináková jej oznámila, že je možné prísť kedykoľvek v čase úradných hodín. P. Holent sa dostavil na stavebný úrad Mesta Pezinok u p. Vojčinákovy dňa 17. 7. 2019 v čase cca. 16.00 h, kde mu p. Vojčináková oznámila, že predmetnú dokumentáciu nemá, že ju má kolega, ktorý tu už nie je. V posledný možný deň v piatok sú úradné hodiny len do 12:00 h a pre pracujúcich ľudí je ten čas nevyhovujúci. Máme za to, že sa jednalo o sťaženie prístupu k všetkým relevantným informáciám a dokumentom.

K vyššie uvedeným pripomienkam sa vyjadril navrhovateľ I.M.D.REAL, s.r.o., celé znenie vyjadrenia sa nachádza v odôvodnení tohto rozhodnutia.

*Vyjadrenie stavebného úradu k pripomienkam – stavebný úrad sa pripomienkami účastníka konania Ondreja Janáka dôkladne zaoberal, body 1, 5 akceptuje a body 2,3,4 zamietá. Bližšie sa nimi stavebný úrad zaoberá v odôvodnení tohto rozhodnutia.*

## **V. 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-2018/009311 zo dňa 24.09.2018 - nemá námietky k umiestneniu stavby v navrhovanom území podľa predloženej projektovej dokumentácie.

**Okresný úrad Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2018/9312-002 zo dňa 12.11.2018 – nemáme k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia ďalšie pripomienky.

Do rozhodnutia stavebného úradu požadujeme zapracovať nasledovné požiadavky za orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny Okresného úradu Pezinok, OSZP :

1. Realizácia nebude vyžadovať žiadny výrub stromov ani krov; prípadný nutný výrub drevín vyžaduje súhlas k výrubu príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny v zmysle § 47 od. 3 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov;
2. Pri realizácii výkopových prác v blízkosti koreňov drevín bude výkop vykonávaný ručne bez porušenia koreňovej sústavy drevín;
3. Pri strojových výkopoch, v prípade potreby, budú kmene stromov chránené debnením; nesmie prísť ani k poškodeniu konárov drevín;
4. Po ukončení stavby budú výkopy zasypané kvalitnou zemou, obsadené kvalitným trávnyim semenom;
5. Pri realizácii stavby žiadnou činnosťou nemôže prísť k šíreniu invázných druhov - výkopy, zasypávanie zemou a pod. (podľa zákona vlastník, správca alebo užívateľ pozemku je povinný odstraňovať invázne druhy rastlín zo svojho pozemku, a starať sa o pozemok tak, aby sa zamedzilo ich opätovnému šíreniu; za porušenie tohto ustanovenia zákonaa vykonávaním zakázanej činnosti môže orgán ochrany prírody a krajiny podľa zákona udeliť pokutu do výšky 9 958,17 eura a prepadnutie vecí podnikateľovi alebo právnickej osobe, ktorá sa dopustí protiprávneho konania)

Upozorňujeme zároveň týmto na ustanovenia zákona kompetentné orgány štátnej správy



rozhodujúce vo veci, že podľa zákona:

Orgán štátnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu (napr. právoplatné rozhodnutie na výrub, rozhodnutie o udelení výnimky zo zákazu umiestňovať stavbu v CHVU Malé Karpaty, vyhlásenom vyhláškou MŽP SR č.216/2005 Z.z.), odborné stanovisko alebo vyjadrenie (napr. k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia a pod.), ak sa podľa zákona 543/2002 Z.z. vyžadujú.

V územiach s prvým a druhým stupňom ochrany sa vyjadrenie napr. k stavebnému povoleniu, k povoleniu terénnych úprav, prác alebo zariadení a pod. vyžaduje, ak sa rozhodnutie alebo schválenie týka činností za hranicami zastavaného územia obce alebo činností vykonávanej na stavbe, ktorá je miestom hniezdenia, rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha.

Ak je potrebné schváliť, alebo zmeniť územnoplánovacia dokumentáciu, upozorňujeme, že za štátnu správu ochrany prírody a krajiny je kompetentný sa vyjadriť k schváleniu územnoplánovacej dokumentácie i k jej zmenám a doplnkom okresný úrad v sídle kraja, odbor starostlivosti o životné prostredie

Orgán ochrany prírody má v konaniach uvedených v § 9 ods. 1 písm. a) až f) postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenie orgánu ochrany prírody uplatnené v týchto konaniach sa považuje za záväzné stanovisko, ak sa týka územia s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany, ako aj územia s prvým alebo druhým stupňom ochrany, ak nejde o zastavané plochy a nádvorcia, záhrady a vinice.

Rozhodnutím o vydaní súhlasu, povolení výnimky, nevydaní súhlasu alebo nepovolení výnimky podľa tohto zákona, odborným stanoviskom a vyjadrením je orgán štátnej správy viazaný.

**Okresný úrad Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA – stanovisko č. OU-PK-OSZP-2018/009321** zo dňa 01.10.2018 – Po preštudovaní predložených podkladových materiálov OÚ Pezinok konštatuje, že uvedená navrhovaná činnosť nespĺňa kritéria podľa § 18 a prílohy č. 8 zákona o posudzovaní /kapitola 9 Infraštruktúra, položka č. 16 Projekty rozvoja obcí vrátane a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy v zastavanom území obce od 10 000 m<sup>2</sup> podlahovej plochy a b) statickej dopravy od 100 do 500 stojísk/, a preto nie je potrebné vykonať zisťovacie konanie ani posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa uvedeného zákona. Uvedené sa nevzťahuje na konanie podľa § 19 zákona o posudzovaní.

**Okresný úrad Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2018/010068/Ka** zo dňa 05.10.2018 - stavba nebude pozostávať z vodných stavieb. Navrhovaná stavba je z hľadiska vodných pomerov možná.

**Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor – vyjadrenie č. OU-PK-PLO-2018/009298-002** zo dňa 25.09.2018 - Nakoľko pozemky parc. č. C\_KN 1047/200 a 1049/6 sú v katastri nehnuteľností (ďalej len „KN“) vedené ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, prípadne ostatná plocha, t.j. **netvoria poľnohospodársku pôdu**, k pripravovanému investičnému zámeru **nie je potrebné stanovisko** orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, vzhľadom na umiestnenie stavby tunajší odbor, ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, nemá námietky k vydaniu územného rozhodnutia a stavebného povolenia za podmienky, že žiadateľ ešte pred začatím vykonávania nepoľnohospodárskej činnosti na poľnohospodárskej pôde parc. č. C KN 1047/260 a 1047/280 vedené v KN ako druh pozemku orná pôda, parc., č. C KN 1320/1 a 1320/5 vedené v KN ako druh pozemku trvalý trávny porast a parc. č. C KN 1321/5 a 1321/6 vedené v KN ako druh pozemku záhrada, požiada tunajší odbor o stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde podľa § 17 ods. 2,3 „zákona“. V prípade použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky zámer (napr. uloženie inžinierskych sietí) na čas kratší ako jeden rok vrátane jej uvedenia do pôvodného stavu, požiadať tunajší odbor o stanovisko k použitiu poľnohospodárskej pôdy na čas kratší ako rok vrátane jej uvedenia do pôvodného stavu podľa § 18 ods. 2 „zákona“.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – stanovisko č. HŽP/11201/2018/M** zo dňa 19.10.2018 - súhlasí sa s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby „Obytná Zóna - Rozálka Sever II, Pezinok“.

*Zároveň stanovujem podmienku ku kolaudácii stavby predložiť:*

- výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami Vyhlášky MZ SR č. 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú



podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou.

**Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-PK2-2018/002314-3 zo dňa 30.09.2018 – s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

**Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI** - stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-31-484/2018 zo dňa 10.12.2018 – súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia za uvedenia nasledujúcich pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:

V zmysle §-u 2, ods. 4, Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), sa navrhovanie pozemných komunikácií vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov a objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru.

1. Zloženie dopravného priestoru vyhovuje požiadavkám pre obsluhu navrhovaných 5 pozemkov určených pre rodinné domy. Vzhľadom na predložený návrh požadujeme, aby komunikácia nebola v budúcnosti predĺžovaná, alebo pripájaná na inú komunikáciu,
2. návrh zloženia vozovky „B“ musí byť vzhľadom na šírku vozovky zväčša pojazdievanej časti nemotoristickej komunikácie a z toho vyplývajúcej nutnosti vyhýbania sa vozidiel jazdou aj po pobytovej časti komunikácie rovnako únosný, ako zloženie vozovky „A“.

**Krajský pamiatkový úrad v Bratislave** – č.KPUBA-2018/21122-2/87615/ŠUS zo dňa 12.11.2018 - **s ú h l a s í** s umiestnením predmetnej stavby, ktorá sa nenachádza na pamiatkovom území a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, **s podmienkou:**

- spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov bude špecifikovaný na základe projektovej dokumentácie pre stavebné konanie, ktorú predloží investor na posúdenie KPÚ v zmysle § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona.

**BVS** – vyjadrenie č. 41419/2018/JJ zo dňa 01.10.2018 – Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

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

K umiestneniu stavby: „ Obytná zóna - Rozálka Sever II “ nebudeme mať námietky, ak pri výstavbe budú rešpektované verejné zariadenia vodovodu DN 300, trasované v záujmovej oblasti, s pásmom ochrany 3 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany vychádzajúc od skutočne zameranej polohy vodohospodárskeho zariadenia.

Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu **žiadame vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu a súvisiacich zariadení v teréne** podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Uvedenú službu, resp. žiadosť o vytýčenie, odporúčame objednať cez podateľňu BVS na základe Objednávky na práce (tlačivo nájdete na našej webovej stránke [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk) alebo v kontaktných centrách ).

Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).

V zmysle „technických podmienok“ je potrebné navrhnuť a realizovať vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.

**Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk).**

Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.

Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.

Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii



a v súlade s platnými STN.

#### **A. Zásobovanie vodou**

S navrhovaným technickým riešením zásobovania nehnuteľnosťí vodou **budeme súhlasiť** za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS uvedené v texte vyjadrenia:

1. Pripojenie na verejný vodovod je možné len vtedy, ak už na dané nehnuteľnosti nebola zriadená vodovodná prípojka.
2. Vodomerová šachta musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS.
3. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
4. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.

#### **B. Odvádzanie odpadových vôd**

1. S navrhovaným technickým riešením odvádzania vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ z príjazdovej komunikácie do vsakovacích blokov **nebudeme mať námietky**. Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byť revízná šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné navrhnuť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /štúpačky, poklop a pod./.
2. Odvádzanie odpadových vôd z plánovaných rodinných domov budeme požadovať riešiť ako delený systém, odvedenie vôd z povrchového odtoku (zrážkové vody) sa odvádza mimo splaškovej kanalizácie.

#### **C. Požiarne zabezpečenie stavby**

K zabezpečeniu požiarnej vody jestvujúcim požiarным hydrantom **nebudeme mať námietky**.

Ďalší stupeň kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné konanie, s projektom požiarneho zabezpečenia, vypracovaných podľa hore uvedených podmienok, spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou, Súhlasom Rozálka Park s.r.o. s napojením na kanalizáciu a iných príloh, ktoré vyplynú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie.

Do projektovej dokumentácie žiadame zapracovať vytýčený verejný vodovod s pásmom ochrany a zároveň je potrebné doložiť doklad o vytýčení verejného vodovodu.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Vyjadrenie BVS je platné dva roky.

**Západoslovenská distribučná, a.s.** – vyjadrenie zo dňa 23.10.2018 – „súhlasíme“ za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

- **NN vedenie a NN prípojky** - Napojenie 5 rodinných domov bude riešené novo vybudovanými NN káblovými rozvodmi ktoré budú napájané s jestvujúcich rozvodov Západoslovenská distribučná, a.s. Vyhotovenie bude riešené káblom NAYY-J 4 x 240 mm<sup>2</sup> z ukončením v istiacej rozpojovacej skrini SR. NN prípojky budú riešené káblom NAYY-J 4 x 25 mm<sup>2</sup>

Západoslovenská distribučná, a.s., si ako prevádzkovateľ dotknutej distribučnej sústavy v zmysle platnej legislatívy vyhradzuje právo stanoviť spôsob napojenia a rozsah budovaných distribučných zariadení siete energetiky po predložení konkrétnych žiadostí o pripojenie v lokalite riešenej predkladaným projektom. Presný rozsah investícií budovaných zariadení pre predmetnú stavbu zo strany investora (developer riešeného územia) a zo strany Západoslovenská distribučná, a.s.. bude stanovený v prípade dohody o prevzatí investorstva v Zmluve o spolupráci medzi investorom a Západoslovenská distribučná, a.s., ktorá bude vypracovaná pred vydaním stanoviska pre účely stavebného povolenia.

Pre NN distribučné vedenie požadujeme stavebné povolenie zabezpečiť ako stavebník Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

Pripojenie koncových odberateľov bude riešené samostatnými prípojkami do elektromerových skríň. Merania spotreby elektrickej energie pre odberateľkou požadujeme umiestniť v elektromerových rozvádzačoch na verejne prístupné miesto na hranici priemyselných búdou tak, aby bol kedykoľvek prístupný za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod.

Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.

Požadujeme vytvorenie verejne prístupných koridorov pre možnosť trasovania distribučných rozvodov pre potreby napájania budúcich odberateľov v rámci územia predmetnej štúdie. Žiadame



zabezpečiť vysporiadanie majetko-právnych vzťahov k pozemkom, kde budú umiestnené distribučné vedenia. Pre potreby budovania energetických zariadení, žiadame zabezpečiť práva k pozemkom určeným na budovanie energetických zariadení od vlastníka príslušnej nehnuteľnosti.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s.. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto. Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN Čulenova č. 3.

Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie ( oboznámenie ) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.

V prípade preložiek vedení požadujeme rešpektovať ustanovenia § 45 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov, kde samotné prekládky v rozsahu dotknutého územia budú zabezpečené Zmluvou o prekládke.

Za detailné technické riešenie v zmysle platných legislatívnych predpisov, STN noriem a schválených konštrukčných prvkov Západoslovenská distribučná, a.s. zodpovedá projektant.

Toto stanovisko nenahrádza vyjadrenie vlastníka/spoluvlastníka pozemku Západoslovenská distribučná/západoslovenská energetika, a.s.

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

Toto stanovisko nenahrádza vyjadrenie vlastníka/spoluvlastníka pozemku Západoslovenská distribučná/Západoslovenská energetika, a.s.

**SPP - distribúcia, a.s.** – vyjadrenie č. TD/KS/0345/2018/Gá zo dňa 08.10.2018 – SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“): **súhlasí** s umiestnením 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 dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o presné vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D ([www.spp-distribucia.sk](http://www.spp-distribucia.sk)),
- v záujme predchádzaniu poškodenia plynárenského zariadenia, ohrozenia jeho prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva bezplatne vytyčovanie plynárenských zariadení do vzdialenosti 100 m,

**TECHNICKÉ PODMIENKY:**

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere 4,9 m<sup>3</sup>/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu D50, PN 90kPa, vedeného na parcele 1047/200 s bodom napojenia pred parcelou číslo 1047/200 v katastrálnom území Pezinok,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D ([www.spp-distribucia.sk](http://www.spp-distribucia.sk)),
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,



- stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z., v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:

- rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam, ^
- zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
- zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
- stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D,

#### **OSOBITNÉ PODMIENKY:**

- Zásobovanie navrhovaných odberných miest plynom je z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu D50, PN 100 kPa, (ID; 373691) na pare. č. 1047/200 k.ú. Pezinok. Uvedené údaje sú informatívne.
- Toto vyjadrenie nenahrádza súhlas k pripojeniu budúcich objektov k distribučnej sieti SPP - distribúcia a.s.. Pred spracovaním PD na stavebné povolenie je potrebné podať Žiadosť o vydanie Technických podmienok pre rozšírenie distribučnej siete. Pokyny ohľadom procesu pripájania sú zverejnené na [www.spp-distribucia.sk](http://www.spp-distribucia.sk).
- Požadujeme zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich, plynárenských zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Podrobnosti o rozsahu „OP“ a „BP“ a obmedzeniach v týchto pásmach je možné získať na základe žiadosti zaslanej na oddelenie prevádzky SPP - distribúcia, a.s..
- Poznámka: Možnosť pripojenia sa prehodnocuje v čase podania žiadosti o pripojenie, pripojenie môže vyžadovať úpravu distribučnej siete.

**Slovak Telekom, a.s.** – stanovisko č. 6611830260 zo dňa 23.10.2018 – Nedôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

**Ministerstvo obrany SR, agentúra správy majetku** – zn.:ASM-50-2498/2018 zo dňa 17.09.2018 – **s ú h l a s í m e** pri splnení nižšie uvedených podmienok. Investor /projektant/je povinný informovať o týchto podmienkach príslušný územný orgán a stavebný úrad.

Spojovacie káble ani iné inžinierske siete vo vlastníctve vojenskej správy nie sú v priestore stavby evidované. Vyjadrenie platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v hlavných parametroch stavby (situovanie, zvýšenie objektov, rozsah a pod.).

Vyjadrenie platí dva roky a to súčasne pre všetky ďalšie stupne projektu i pre všetky ďalšie konania. Na jeho základe je možné vydať územné i vodohospodárske rozhodnutie a stavebné povolenie. Investor (projektant) je povinný doručiť ho v odpise všetkým ďalším orgánom a organizáciám, ktoré budú na akcii zainteresované, aby sa zabránilo ďalšiemu prerokovaniu.

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 21.11.2018 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Obytná zóna - Rozálka Sever II, Pezinok, (parc. č. 1047/200, 1047/260, 1047/280, 1049/6, 1320/1, 1320/5, 1321/5, 1321/6, kat. úz. Pezinok).

Z dôvodu, že návrh neobsahoval všetky potrebné doklady, Mesto Pezinok, stavebný úrad rozhodnutím č. 5/72-prer.UR/1057-36405/2018-19 dňa 18.02.2019 územné konanie prerušil a vyzval navrhovateľa na doplnenie dokladov.

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, oznámilo verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 36 ods. 4 stavebného zákona dňa 08.07.2019 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.

Námietky účastníkov konania: V konaní vzniesol dňa 06.08.2019 pripomienky účastník konania Ondrej Janák, bytom Žarnovických 26, Pezinok – k danej veci mám zásadné pripomienky:

2. Je nevyhnutné, aby inžinierske siete (vodovodné potrubie, kanalizačné potrubie a pod.), ktoré sú momentálne zhotovené na existujúcej prístupovej komunikácii k domom č. 22, 24, 26 boli opravené tak, aby vyhovovali všetkým normám a počtom domov, ktoré majú byť pripojené k existujúcim sieťam.

Odôvodnenie pripomienky č. 1:

Ako spoluvlastník nehnuteľností so súpisným a popisným číslom 6378/26 uvádzam, že v danej lokalite bývame cca 12 mesiacov. Ihneď po nastáňovaní v mesiaci júl 2018 nám bolo znemožnené plnohodnotne užívať našu nehnuteľnosť, nakoľko došlo k vážnej poruche s odvádzaním splaškov do vonkajšej kanalizácie. Po privolaní havarijnej služby sme boli informovaní, že táto porucha nespadá do ich pôsobnosti, ale do správy majiteľa tejto komunikácie. I napriek tomu sa snažili problém aspoň čiastočne odstrániť, ale zároveň nás upozornili, že použité rúry pre kanalizáciu sú nedostatočné (sú použité rúry s priemerom 200 mm a mali byť rúry s priemerom 300 mm) a v budúcnosti nám to spôsobí nemalé problémy. Pri preplachovaní kanalizácie (opravách) splašky prerážali do susedných domov, ktoré sú napojené na tú istú kanalizáciu. Po zisťovaní nám bolo oznámené, že vlastníkom tejto komunikácie je spoločnosť Rozálka park s.r.o. so sídlom v Pezinku. Po značných priesťahoch majiteľ pristúpil k oprave, avšak táto trvala viac ako 14 dní, pričom máme za to, že neexistovali príčiny na priesťahy takejto opravy (počasie bolo priaznivé a pod.). Počas doby opravy nebolo možné využívať našu nehnuteľnosť, čo žiaľ nik nezobral do úvahy, v opačnom prípade by sa vyvinulo maximálne úsilie na urýchlenú opravu danej poruchy.

2. Existujúcu prístupovú komunikáciu k domom č. 22, 24, 26 žiadame opraviť, nakoľko počas doteraz vykonaných opráv, ktorými boli oprava kanalizácie od domu č. 26, pripájanie optického pripojenia SWAN, zhotovenie ďalšej elektrickej rozvodnej skrine pre nový pozemok, ktorý sa predal samostatne a pod. sa cesta prepadáva a sú na nej viditeľné nerovnosti.

3. Pred začatím stavebného konania, resp. pred vydaním stavebného povolenia je nevyhnutné, aby existujúce komunikácie v danej lokalite boli odovzdané Mestu Pezinok.

Odôvodnenie pripomienky č. 3:

Majitelia nehnuteľností, ktorí bývajú na ulici Žarnovických boli pri kúpe pozemkov a nehnuteľností informovaní, že prístupové komunikácie budú odovzdané do správy Mestu Pezinok. Od roku 2016, kedy v tejto lokalite boli skolaudované prvé domy, až do dnešného dňa nie sú tieto komunikácie odovzdané a prevzaté Mestom Pezinok. Daný skutkový stav spôsobuje jednotlivým obyvateľom nemalé problémy, najmä so zimnou údržbou. Taktiež pri akýchkoľvek problémoch, opravách a pod. na týchto komunikáciách majú obyvatelia ťažkosti s ich vyriešením (viď napríklad text uvedených v odôvodnení k pripomienke č. 1).

Máme za to, že ako obyvatelia Mesta Pezinok, ktorí pravidelne platia dane mestu Pezinok, majú nárok na rovnaké služby ako všetci ostatní obyvatelia Mesta Pezinok. Súčasný majiteľ týchto komunikácií neposkytuje takú promptnú súčinnosť pri riešení problémov. Majitelia nehnuteľností sa pri ich kúpe informovali na skutkový stav, ale máme za to, že Mesto Pezinok by malo navrhnúť



spôsob, akým sa predmetné dá odstrániť. Preto žiadame, aby bolo stavebné povolenie vydané až po odovzdaní týchto komunikácií Mestu Pezinok.

4. Žiadam, aby stavebné práce, ktoré začnú byť realizované po vydaní stavebného povolenia boli realizované po inej obslužnej komunikácii, a nie po prístupovej komunikácii k domom č. 22, 24, 26.

Odôvodnenie pripomienky č. 4:

Prístupová komunikácia je momentálne v nevyhovujúcom stave a pri prejazde ťažkých strojov bude stav ešte zhoršený. Taktiež po skúsenostiach pri stavbe nehnuteľnosti iných okolitých nehnuteľností, existuje veľký predpoklad, že cesta nebude priebežne udržiavaná, čím mám na mysli zvýšený stavebný neporiadok (hlina, blato a pod.). Mám za to, že majiteľ nehnuteľnosti je povinný zabezpečiť čistotu a poriadok a na časti verejného priestranstva, ktorá je bezprostredne priľahlá k jeho nehnuteľnosti, čo nebýva dodržané.

5. Žiadam, aby spoločnosti, ktoré budú stavebné práce vykonávať dodržiavali podmienky nočného pokoja a odpočinku v súlade s aktuálnym znením VZN č. 3/2017 .

Odôvodnenie pripomienky č. 5:

Vyššie uvedená pripomienka vychádza zo skúseností, ktoré nastali pri stavbe nehnuteľnosti p. Minaroviča. Prístupové cesty boli špinavé a neudržiavané. Napriek žiadostiam susedov, p. Minarovič a stavebné spoločnosti túto povinnosť ignorovali a cestu sme si čistili vo vlastnej réžii.

Pripomienky pokladám za zásadné, nakoľko sa jedná o zmenu územného konania a pri kúpe nehnuteľností v tejto lokalite obyvatelia tieto skutočnosti nemohli predpokladať, preto považujem za nevyhnutné, aby Mesto Pezinok dané zohľadnil.

Len pre doplnenie uvádzame, že účastníkovi konania Stanislavovi Holentovi, majiteľovi domu č. 24, nebolo umožnené nahliadnuť do projektovej dokumentácie k dotknutej veci. Jeho manželka, Martina Holentová, sa v pondelok dňa 15. 7. 2019 telefonicky spojila s p. Vojčinákovou, aby dohodla termín k nahliadnutiu do dokumentácie. P. Vojčináková jej oznámila, že je možné prísť kedykoľvek v čase úradných hodín. P. Holent sa dostavil na stavebný úrad Mesta Pezinok u p. Vojčinákovovej dňa 17. 7. 2019 v čase cca. 16.00 h, kde mu p. Vojčináková oznámila, že predmetnú dokumentáciu nemá, že ju má kolega, ktorý tu už nie je. V posledný možný deň v piatok sú úradné hodiny len do 12:00 h a pre pracujúcich ľudí je ten čas nevyhovujúci. Máme za to, že sa jednalo o sťaženie prístupu k všetkým relevantným informáciám a dokumentom.

Vyjadrenie navrhovateľa I.M.D.REAL, s.r.o., k pripomienkam -

K pripomienke č. 1

Inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrické káble) svojimi dimenziami spĺňajú predpoklad na ďalšie využitie pre navrhované RD. Tento predpoklad bol potvrdený výpočtami v PD pre územné konanie za jednotlivé profesie - stavebné objekty. Prevedenie opravy do takého stavu (kanalizácie), aby 100%-ne odvádzala splaškové vody z jestvujúcich domov nemá vplyv a ani súvis na jej priepustnosť aj pri navýšení počtu užívateľov takejto kanalizácie.

K termínu odstránenia poruchy: spol. Rozálka Park, s.r.o ako dočasný majiteľ (kanalizácia bude odovzdaná BVS, a.s.) pristúpila k odstráneniu poruchy maximálne zodpovedne a v čo najkratšom možnom čase. Dôvod čiastočného oneskorenia bol reklamačný proces so zhotoviteľom.

K pripomienke č. 2

Vlastník miestnej komunikácie (MK), spol. Rozálka Park, s.r.o je viazaná zmluvou s Mestom Pezinok k odovzdaniu takýchto komunikácii do jeho správy. Mesto takéto MK preberie, až keď budú v stave bez závad a nedostatkov. Je v záujme spoločnosti Rozálka Park, s.r.o, tieto MK odovzdať vo vyhovujúcom technickom stave. Takýto proces v súčasnosti už prebieha a obe zmluvné strany pripravujú podklady, aby tento proces bol úspešne ukončený.

K pripomienke č. 3

Odovzdávanie diela do správy inému správcovi je dlhodobý proces, ktorému predchádzajú právne úkony týkajúce sa zápisov vecných bremien k IS, vyhotovovanie geometrických plánov, odstraňovanie porúch a pod.

K pripomienke č. 4

Budúce stavenisko nie je možné obslúžiť z inej prístupovej komunikácie.

K pripomienke č. 5

Ubezpečujeme, že všetky stavebné práce budú realizované mimo dní pracovného pokoja, dodržiavať nočný klud v zmysle platných VZN mesta Pezinok.

Pripomienka ohľadom čistenia prístupovej cesty je absolútne nepravdivá, čistenie je a vždy bolo prioritou nás a našich dodávateľov, nakoľko by v prípade nedodržania boli pokutovaní. Zo strany susedov sme nikdy žiadne sťažnosti nezaznamenali.

Spoločnosť I.M.D. REAL, s.r.o. akceptuje zmysluplné požiadavky vznesené v územnom konaní, máme však za to, že najmä pripomienky č. 3 a č. 4 sú irelevantné a nemôžu byť podmienené pre



vydanie príslušného rozhodnutia resp. povolenia. Súčasný obyvatelia tejto, ako aj inej lokality ktorá sa nachádza v rozvojovom území, musia rátať s tým, že takéto územie sa stavebne zastabilizuje až po určitom čase, čo so sebou prináša diskomfort v podobe zvýšenej hlučnosti, prašnosti a náraste intenzity stavebnej dopravy. Nie je to nový jav, podobnými problémami sa museli vysporiadať aj pôvodní obyvatelia pri budovaní obytných súborov v lokalite Rozálka Sever, Panský chodník, Kutuzovova, dona Sandtnera a pod. nakoľko dané územie sú územným plánom určené na výstavbu. Na viac lokalita je projektovaná tak, aby bola koncovou na uvedenej ulici.

*Vyjadrenie stavebného úradu k námietkam – stavebný úrad sa námietkami účastníka konania dôkladne zaoberal body 1, 5 akceptuje a body 2,3,4 zamieta.*

*Bod č. 1 - akcept. Navrhovateľ predložil súhlasné stanoviská správcov inžinierskych sietí (o.i. aj BVS, a.s.), podmienky správcov inžinierskych sietí sú citované v tomto rozhodnutí. Lokalita navrhovateľa I.M.D.REAL, s.r.o., sa nepripája na verejný vodovod z lokality Rozálka Park, s.r.o..*

*Bod č. 2 – zamieta sa. Komunikáciu by mal opraviť ten kto ju poškodil. Vzniknutý problém treba riešiť s vlastníkom komunikácie.*

*Bod č. 3 - zamieta sa. Jestvujúca komunikácia nie je vo vlastníctve navrhovateľa. .*

*Bod č.4 – zamieta sa. Prístup vozidiel pre stavbu bude riešený v projektovej dokumentácii - plán organizácie dopravy, ktorý bude predložený v stavebnom konaní.*

*Bod č. 5 akcept.*

Mesto Pezinok v územnom konaní posúdilo návrh v zmysle § 37 ods. 1, 2 stavebného zákona, vyhl. č. 532/2002 Z.z., 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.

Svoje stanoviská oznámili: BVS; a.s., Západoslovenská distribučná, a.s., SPP distribúcia, a.s., Slovak Telekom, a.s., Ministerstvo obrany SR, Okresný úrad Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, Okresný úrad Pezinok – Pozemkový a lesný odbor, Okresné riaditeľstvo HaZZ, Okresné riaditeľstvo PZ – ODI, Krajský pamiatkový úrad Bratislava, RÚVZ Bratislava a Mesto Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Navrhovateľ uhradil správny poplatok vo výške 800,- € v zmysle pol. č. 59 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch .

## Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom Mesta Pezinok.

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

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 ods. 2 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.**

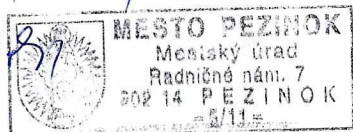


*Ing. arch. Igor Hianik*  
primátor mesta

Vyvesené dňa: 14. 11. 2019

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:



**Doručí sa:**

**Verejnou vyhláškou:**

1. Navrhovateľ: I.M.D. REAL s.r.o., Holubyho 71, Pezinok  
vlastníci pozemkov, na ktorých sa realizuje stavba:
2. Rozálka Park s.r.o., Holubyho 71, Pezinok
3. Ivana Minarovičová, Holubyho 71, Pezinok
4. Susedia: Bc. Peter Gábriš, Cajlanská 221, Pezinok
5. I.M.D. Invest s.r.o., Holubyho 29, Pezinok
6. Ing. Rudolf Kulišek, Švabinského 10, Bratislava
7. Mgr. Iveta Kulišková, Švabinského 10, Bratislava
8. Ing. Ján Žurek, Sibírska 54, Bratislava
9. Eva Žureková, Cajlanská 217, Pezinok
10. Ondrej Janák, Žarnovických 26, Pezinok
11. Alžbeta Janáková, Žarnovických 26, Pezinok
12. Mgr. Stanislav Holent, Žarnovických 24, Pezinok
13. Ing. Martina Holentová, Žarnovických 24, Pezinok
14. Vlastníci pozemku parc. č. „E“ 1-402, 1-403

**Dotknutým orgánom:**

15. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
16. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI, Šenkvickej cesty 14, 902 01 Pezinok
17. Okresný úrad Pezinok, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
18. RÚVZ, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava-Ružinov
19. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava-Karlova Ves
20. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 1071/19, 851 01 Bratislava-Petržalka
21. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava-Nové Mesto
22. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
23. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava-Ružinov
24. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok
25. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Petržalka
26. TERMMING, a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava-Nové Mesto
27. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava-Ružinov, tel.: 0911402700
28. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov
29. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
30. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek ŠVS, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
31. OÚ Pezinok - OSŽP - ochrana ovzdušia, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
32. OÚ Pezinok - OSŽP - OPaK, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
33. OÚ Pezinok - OSŽP - EIA, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
34. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
35. OÚ Pezinok - Pozemkový a lesný odbor, M.R.Štefánika 15, 902 01 Pezinok
36. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto
37. Hydromeliorácie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava-Podunajské Biskupice
38. Cyklokoalícia Pezinok, Majakovského 17, 902 01 Pezinok

**Na vedomie:**

39. Navrhovateľ: I.M.D. REAL s.r.o., Holubyho 71, Pezinok  
vlastníci pozemkov, na ktorých sa realizuje stavba:
40. Rozálka Park s.r.o., Holubyho 71, Pezinok
41. Ivana Minarovičová, Holubyho 71, Pezinok
42. Susedia: Bc. Peter Gábriš, Cajlanská 221, Pezinok
43. I.M.D. Invest s.r.o., Holubyho 29, Pezinok
44. Ing. Rudolf Kulišek, Švabinského 10, Bratislava
45. Mgr. Iveta Kulišková, Švabinského 10, Bratislava
46. Ing. Ján Žurek, Sibírska 54, Bratislava
47. Eva Žureková, Cajlanská 217, Pezinok
48. Ondrej Janák, Žarnovických 26, Pezinok
49. Alžbeta Janáková, Žarnovických 26, Pezinok
50. Mgr. Stanislav Holent, Žarnovických 24, Pezinok
51. Ing. Martina Holentová, Žarnovických 24, Pezinok



