

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 23.11.2020

Zn.: 5/74-SP/3173-20031/2020

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov**, Svätoplukova 2, 902 01 Pezinok

v zastúpení: **SBDO so sídlom v Pezinku**, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok

podal dňa 15.07.2020 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **Bytový dom - obnova**, ul. Svätoplukova 2, Pezinok, (parc. č. 880/105, KN C, súp. č. 2666, kat. úz. Pezinok).

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:

STAVBA:

Bytový dom - obnova

ul. Svätoplukova 2, Pezinok

na pozemku parc. č.: **880/105**,

súp. č.: **2666**,

v kat. úz: **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

povoľuje.

Popis stavby:

Jedná sa o obnovu jestvujúceho panelového bytového domu. Obnova spočíva v zateplení obvodového plášťa fasády, strechy a stropov v pivnici, výmena okenných a dverných výplní v pivnici a v priestore strechy, výmena klampiarskych prvkov, vyregulovanie vykurovacej sústavy a obnova priestorov loggií.

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, príslušné technické normy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.
4. **Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou) na túto činnosť oprávnenou.
5. 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 vytýčenie** všetkých podzemných vedení a zariadení u ich správcov. Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatnosťou a bolo používané vhodné náradie.
6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:
Umiestnenie a výška stavby bytového domu sa obnovou nemení – stavba je samostatne stojaci vežový dom 1+12NP s počtom bytov 48, umiestnený na pozemku parc. č. 880/105.
Obnova bytového domu spočíva:

- zateplenie obvodového plášťa celej fasády vrátane sokla a loggií, okenných a dverných ostení s povrchovou úpravou omietky vo farbe, a zateplenie strojovne výťahov,
- zateplenie strešného plášťa s novou hydroizolačnou vrstvou,
- zateplenie stropu v pivnici a plynovej kotolni s povrchovou úpravou vo farbe, a zateplenie stropu vo vstupe sa doplnení kazetovým podhlľadom,
- výmena okenných a dverných výplní v pivnici a v priestore strechy (okná v pivnici doplnené mrežami),
- podlaha v prednom vstupe a ník bude vydláždená gresovou dlažbou,
- výmena klampiarskych prvkov,
- vyregulovanie vykurovacej sústavy,
- výmena betónového okapového chodníka.

Na vlastnom pozemku musia byť osadené aj všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby...

7. Stavba bude dokončená do: **24 mesiacov** od právoplatnosti SP.
Stavbu bude uskutočňovať: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov**, Svätoplukova 2, 902 01 Pezinok
8. Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**
Dodávateľ stavby:
Dodávateľ stavby bude vybraný 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 je napojená na rozvody inžinierskych sietí jestvujúcimi prípojkami vody, plynu, kanalizácie a prípojkou elektro.
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: bez námietok.

13. 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-2020/005358-002 zo dňa 08.06.2020 - **nemá námietky** proti realizácii stavby

Štátna správa ochrany prírody a krajiny – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2020/005324-002 zo dňa 03.05.2020 -

Ak plánované úpravy na stavbe sú v súlade s regulatívmi záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, po dodržaní vyššie uvedeného nemá orgán ochrany prírody a krajiny k vydaniu stavebného povolenia zásadné pripomienky; do rozhodnutia stavebného úradu požadujeme zapracovať nasledovné:

1. V prípade, že vykonávaním stavebných prác môžu byť ohrozené chránené druhy živočíchov, v prípade nájdenia chráneného živočícha na mieste stavby, nevykonávať takéto stavebné práce v období od 15. apríla do 15. augusta; je potrebné zabezpečiť, aby neprišlo k ohrozeniu chránených druhov živočíchov /napr. z radu netopiere alebo z triedy vtáky a pod /.
2. V prípade nálezu chráneného živočícha má stavebník povinnosť nahlásiť túto skutočnosť príslušnému stavebnému úradu a taktiež orgánu ochrany prírody a krajiny okresného úradu a prerušiť stavbu, pokiaľ nedôjde k realizácii opatrení na minimalizovanie vplyvov na chránené živočíchov.
3. Pre akúkoľvek manipuláciu s chránenými živočíchmi, alebo zásahu do ich stanovišť je potrebné mať výnimku z Ministerstva životného prostredia SR;

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 nádvoría, 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.

Technická inšpekcia, a.s., - odborné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby č. 1663/1/2020 zo dňa 04.06.2020 – Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

Zistenia:

- 2.1. Súhrnná technická správa neobsahuje riešenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci počas výstavby a budúcej prevádzky - rozpor s § 9 ods. 1 písm. b8) vyhl. č. 453/2000 Z.z. *ISTI*
- 2.2. Predložená projektová dokumentácia neobsahuje riešenie nového bleskozvodu - rozpor s § 9 ods. 1 písm. e) vyhl. č. 453/2000 Z. z. *ISTI*
- 2.3. Výška zábradlí na podlaží 11NP a 12NP po rekonštrukcii loggií musí dosiahnuť hodnotu 1200 mm, vzhľadom na výšku pádu viac ako 30 m v zmysle § 28 ods. 4 d) vyhl. č. 532/2002 Z.z. *ISTI*

Toto odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného konania.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK2-2020/001480-2 zo dňa 01.06.2020 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

SPP distribúcia, a.s. – vyjadrenie č. TD/NS/0373/2020/Pe zo dňa 26.08.2020 – súhlasí za dodržania podmienok vo vyjadrení.

14. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
15. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
16. Pred začatím stavby predložiť na stavebný úrad upravenú projektovú dokumentáciu v zmysle pripomienok Technickej inšpekcie.
17. Stavebník zabezpečí splnenie podmienok dotknutých orgánov, správcov sietí a Mesta Pezinko.
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 bytov, pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. Spoločné priestory – chodby, schodisko je potrebné udržiavať v čistote.
21. 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.
22. Demontáž a montáž určených meradiel vykonať iba so súhlasom ich vlastníka. Montáž určených meradiel môže vykonať iba registrovaná a odborne spôsobilá organizácia v zmysle zákona č. 142/2000 Z.z. o metrologii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
23. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
24. 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.

25. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
26. 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.
27. 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 ohlási 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.
28. 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.
29. 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 15.07.2020 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **Bytový dom - obnova**, ul. Svätoplukova 2, Pezinok, (parc. č. 880/105, KN C, súp. č. 2666, kat. úz. Pezinok).

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, Mesto Pezinok, stavebný úrad dňa 19.08.2020 rozhodnutím č. 5/74-prer.SP/3137-20031/2020 konanie prerušilo a vyzvalo stavebníka v zastúpení 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 22.10.2020 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustilo od miestneho zisťovania.

Predloženú žiadosť preverovalo z hľadísk uvedených v §62 a §63 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.

V konaní nevzniesli účastníci konania žiadne námietky.

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP - OH, OPaK, OR HaZZ v Pezinku, SPP distribúcia, a.s., Technická inšpekcia a Mesto Pezinok, Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stanoviská a podmienky odborných a dotknutých oddelení Mesta Pezinok:

Mesto Pezinok, odd. výstavby a životného prostredia

Referát rozvoja mesta – 09.09.2020 súhlasíme

Oddelenie výstavby a životného prostredia:

- úsek ochrany prírody a krajiny – 25.08.2020 – súhlasíme za podmienky ochrany existujúcej dreviny

- pred poškodením,
- úsek ŠVS – 25.08.2020 – súhlasíme,
- úsek ochrany ovzdušia – 19.08.2020 – súhlasíme,

Územné rozhodnutie sa podľa §39a ods. 3 písm. c) stavebného zákona nevyžaduje.

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 100,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. c) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v hotovosti v pokladni MsÚ Pezinok.

Poučenie

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

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

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 . Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.



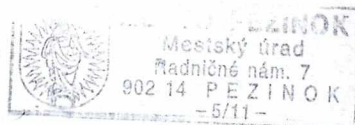
Ing. arch. Igor Hianík
primátor mesta

Vyvesené dňa: 15.11.2020

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: *[Signature]*

Pečiatka a podpis:



Príloha pre stavebníka: dokumentácia overená v stavebnom konaní

Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník v zastúpení: SBDO so sídlom v Pezinku, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok
2. Stavebník: Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Svätoplukova 2, 902 01 Pezinok
3. Vlastníci susedných pozemkov a stavieb dotknutí navrhovanou stavbou
4. Susedia: Mesto Pezinok, primátor mesta
5. Projektant: TATRA PROJEKT, Hrachová 4, 821 05 Bratislava, Ing. arch. Milan Petrínek

Dotknutým orgánom:

6. OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok

7. Technická inšpekcia a.s., Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
8. OÚ Pezinok - OSŽP – úsek odpadového hospodárstva, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

9. Stavebník v zastúpení: SBDO so sídlom v Pezinku, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok
10. Stavebník: Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Svätoplukova 2, 902 01 Pezinok
11. Susedia: Mesto Pezinok, primátor mesta
12. Projektant: TATRA PROJEKT, Hrachová 4, 821 05 Bratislava, Ing. arch. Milan Petrínek

Vybavuje: Ján Plančík, tel.: 033/6901 704, email.: jan.plancik@msupezinok.sk