

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Špeciálny stavebný úrad

V Pezinku, dňa 20.01.2022

Zn.: 5/77-Kol/344-45842/2022

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **SKALA TOPINVEST, spol. s r.o., Nám. Mieru 20, 908 51 Holíč, IČO: 3411791**

podal dňa 16.08.2021 na Mesto Pezinok – ako špeciálny stavebný úrad návrh na kolaudáciu časti stavby: **SO 06 Prístupové komunikácie, parkoviská**, (parc. č.: 2037/1, 2043/1, 2043/11, 2043/35, 2043/51, 2043/52, 2043/56, KN C, 1282, 1327/1, KN E, kat. úz. Pezinok).

Na stavbu bolo stavebným úradom Mesta Pezinok vydané stavebné povolenie pod zn.: 5/71-SP/4246-26083/2016 zo dňa 25.11.2016, právoplatné dňa 27.12.2016.

Mesto Pezinok ako špeciálny stavebný úrad podľa §120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov po preskúmaní návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 09.11.2021,

podľa § 82 ods.1 stavebného zákona, §20 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 užívanie

ČASTI STAVBY:

SO 06 Prístupové komunikácie, parkoviská

parc. č.: **2037/1, 2043/1, 2043/11, 2043/35, 2043/51, 2043/52, 2043/56 KN C** kat. úz.: **Pezinok**

parc. č.: **1327/1, 1506 KN E** kat. úz.: **Pezinok**

Stavba obsahuje: jedná sa o časť stavebného objektu SO 06 (pri bytovom dome D6), ktorá je dvojpruhovou obojsmernou komunikáciou zaradenou do funkčnej triedy C3 a kategórie MO 7/30, základná šírka komunikácie je 6,0m s rozšírením v smerových oblúkoch, komunikácie sú so živičným krytom, parkoviská (14 PM z toho 1 PM pre ZŤP) sú z betónovej drenážnej dlažby uložené v lôžku z drveného betónu, chodníky sú z betónovej dlažby v štrkovom lôžku. Komunikácie sú od parkovísk stavebne oddelené betónovými cestnými obrubníkmi uloženými v nivelite komunikácie.

Pri miestnom zisťovaní boli vo vybudovanej stavbe zistené tieto nedostatky:

Prístupová komunikácia je napojená na miestnu komunikáciu Trnavská ulica. Pre napojenie nie sú splnené podmienky záväzného stanoviska Mesta Pezinok odd. investičnej výstavby, realizácie a územného plánu č. 5/4-4-66-20142/2016 zo dňa 14.06.2016 z rozhodnutia o umiestnení stavby zn.:5/71-ozn.UR/3216-17878/2016 zo dňa 15.08.2016, právoplatného dňa 07.10.2016 :

- úpravu komunikácie na Trnavskej ulici v rozsahu uvažovanej výstavby (viď grafická príloha) v zmysle návrhu UPN mesta Pezinok - t.j. na požadovanú triedu komunikácie B3 MZ 8/50, tak aby os upravenej komunikácie korešpondovala s osou jestvujúcej komunikácie,
- chodník pozdĺž Trnavskej ul. v rozsahu uvažovanej výstavby,
- vyčistenie odvodňovacieho rigola pozdĺž Trnavskej ul. v rozsahu celej výstavby Muškát I., II., III., a IV. Etapa,

Napojeniu na miestnu komunikáciu je zamedzené osadením dočasného dopravného značenia podľa projektu organizácie dopravy schváleným Okresným dopravným inšpektorátom v Pezinku dňa 17.01.2022.

Naplnenie podmienok je nutné zabezpečiť pred podaním žiadosti o kolaudáciu na objekt SO. 01- Objekt BD D5, ktorý je súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby zn.:5/71–ozn.UR/3216-17878/2016 zo dňa 15.08.2016, právoplatného dňa 07.10.2016.

Pri miestnom zisťovaní uplatnili námietky vlastníci susedných pozemkov v urbanistickom bloku 04-09. Ich námietkami sa stavebný úrad zapodieval a vyhodnotil, že vlastníci susedných pozemkov v urbanistickom bloku 04-09 nie sú účastníkmi konania. Námietky stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnené. Podrobnejšie vid'. časť „Odôvodnenie“.

Stanoviská dotknutých orgánov:

OÚ Pezinok OSŽP, EIA - záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2021/008374-003 zo dňa 22.10.2021: Návrh na začatie kolaudačného konania vo veci stavby „Bytové domy Pezinok - Muškát II“ pre navrhovaný stavebný objekt SO 06 Prístupové komunikácie, parkoviská, navrhovateľa: SKALA TOPINVEST, spol. s r.o., Nám. Mieru 20, 908 51 Holíč je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

OÚ Pezinok OSŽP, odpadové hospodárstvo - vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2021/006897-002 zo dňa 24.08.2021 – nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK-2021/002595-2 zo dňa 09.11.2021 – s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave – záväzné stanovisko č. HŽP/18367/2021 zo dňa 12.11.2021 – Návrh na začatie kolaudačného konania vo veci stavby „Bytové domy Pezinok - Muškát II“ pre navrhovaný stavebný objekt SO 06 Prístupové komunikácie, parkoviská, navrhovateľa: SKALA TOPINVEST, spol. s r.o., Nám. Mieru 20, 908 51 Holíč je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.1 a 2 stavebného zákona tieto podmienky:

stavba je schopná užívania pre účely miestnej komunikácie, parkovísk a chodníkov.

Ďalšie podmienky:

- vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Pezinok,
- vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v zmysle projektu organizácie dopravy schváleného Okresným dopravným inšpektorátom v Pezinku dňa 17.01.2022,
- vlastník stavby zabezpečí naplnenie podmienok záväzného stanoviska Mesta Pezinok odd. investičnej výstavby, realizácie a územného plánu č. 5/4-4-66-20142/2016 zo dňa 14.06.2016 z rozhodnutia o umiestnení stavby zn.:5/71–ozn.UR/3216-17878/2016 zo dňa 15.08.2016, právoplatného dňa 07.10.2016 pred podaním žiadosti o kolaudáciu na objekt SO. 01- Objekt BD D5, ktorý je súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 16.08.2021 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby: **SO 06 Prístupové komunikácie, parkoviská**, (parc. č.: 2037/1, 2043/1, 2043/11, 2043/35, 2043/51, 2043/52, 2043/56, KN C, 1282, 1327/1, KN E, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok, špeciálny stavebný úrad oznámil v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 23.09.2021 začatie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 09.11.2021 vykonal ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

Ústneho konania sa zúčastnili vlastníci susedných pozemkov v urbanistickom bloku 04-09 a uplatnili tieto námietky a pripomienky:

K stavebnému povoleniu Zn.: 5/71-SP/730-29135/2016-2018 a ku kolaudačnému konaniu Zn.: 5/77-ozn.kol./4029-45842/2021 v znení: trasa „D“, na pozemku p.č. 1327/1 registra E KN, v katastrálnom území Pezinok musí byť skolaudovaná (daná do užívania) ako dočasná stavba. O existencii citovaného stavebného povolenia sme sa dozvedeli v apríli 2021.

Súčasťou Trasy „D“ je aj napojenie na Trnavskú ulicu, ktoré je t.č. už fyzicky čerstvo zrealizované. Súčasné, v kolaudačnom konaní posudzované riešenie nie je možné považovať za trvalé pretože sa všeobecne vie, že z druhej strany Trnavskej ulice kolmo na Trnavskú ulicu sa bude napájať vnútrobloková cesta z UB.04.09 cca o 6 metrov mimo osi súčasného napojenia trasy „D“ smerom na

Modru. Na to aby sa napojenie týchto dvoch ciest stretlo na Trnavskej ulici v jednej križovatke, je potrebné t.č. kolaudované napojenie trasy „D“ fyzicky prerobiť tak, že sa os napojenia trasy „D“ na Trnavskú ulicu posunie smerom na Modru cca o 6 metrov. Stavebný úrad by mal stavebníka trasy „D“ zaviazať (dočasne skolaudovanou stavbou), že uvedené napojenie prístupovej komunikácie na Trnavskú ulicu na vlastné náklady prerobí tak, aby splnilo požiadavky, ktoré určí UŠ resp. v zmysle uvedeného v tomto liste.

Úplne presné umiestnenie križovatky, ktorá takto vznikne určia Urbanistické štúdie (UŠ), súčasťou ktorých bude aj dopravné riešenie Trnavskej ulice. Urbanistické štúdie sú t.č. vo vysokom štádiu rozpracovanosti. Prebehlo viacero vzájomných stretnutí spracovateľov UŠ, zástupcov mesta, stavebníka UB.05.03 a vlastníkov pozemkov v UB.04.09 a dúfame, že riešenie sa našlo - ešte treba dotiahnuť zopár detailov (ako napr. umiestnenie autobusových zastávok a pod, vnútorná obsluha územia UB 04.09, 05.03 a 11.06, UPM ma presne zadefinované pozície B3 MZ 8/50 (modrá) a C3 MO 8/50, v rámci vnútornej obsluhy územia UB 04.09, 05.03 a 11.06 nie je takáto kategória cesty definovaná.) Predkladať na posúdenie sa v blízkej dobe budú dve samostatné UŠ: 1 na UB.04.09, 1 na UB.05.03. Obe UŠ musia byť identické v riešení Trnavskej ulice.

Ku všeobecnej spokojnosti je nutné (v rámci navrhovacieho procesu UŠ):

- Nájsť spoločné riešenie rekonštrukcie a modernizácie Trnavskej ulice - posudzovať ulicu ako celok aj s napojeniami na vedľajšie UB.04.09, UB.05.03 a UB.11.06 ale aj UB.04.13 a UB.05.01.
- Vyriešiť križovatku Trnavská ulica (K6) vs. K23, pokračovanie Trnavskej ulice medzi UB.11.06 a štátnymi cestami 502 a 503, pokračovanie K23 do UB.05.03 a napojenie Trnavskej ulice na ulicu Dr.Bokesa cez UB.11.06 a UB.11.05.

V tomto kolaudačnom konaní je nutné zohľadniť záujmy aj vlastníkov susedných pozemkov, ktoré sú významne dotknuté a ovplyvňované posudzovanou stavbou. Zrealizované umiestnenie napojenia Trasy „D“ na Trnavskú ulicu vo všeobecnosti nevyhovuje, pretože ak zostane Trasa „D“ napojená na Trnavskú ulicu tak, ako je t.č. zrealizovaná, nebolo by možné uskutočniť REÁLNU (podľa vlastníckych podielov) delbu pozemkov v UB.04.09. Limity UB.04.09 nedovoľujú až také manévrovanie s umiestňovaním budúcich stavebných parciel a stavieb ako je to možné v UB.05.03. Znehodnotilo by sa aj trasovanie pokračovania spomenutej cesty C3 MO ďalej - do UB.04.08 a ďalšie návaznosti - tak ako tu je uvedené.

Stanovisko stavebného úradu: Námietkam sa nevyhovuje. Vlastníci susedných pozemkov mali možnosť vzniesť námietky a pripomienky k predmetu kolaudácie v rámci územného (zn.: 5/71-UR/3216-17878/2016, právoplatné dňa: 07.10.2016) a stavebného konania (5/71-SP/4246-26083/2016, právoplatné dňa: 27.12.2016), ktorých oznámenia aj rozhodnutia mali povahu verejnej vyhlášky a boli zverejnené na úradnej tabuli Mesta Pezinok ako aj na oficiálnej webovej stránke. Pripomienky smerujúce ku stavebnému povoleniu zn.:5/71-SP/730-29135/2016-2018 nie sú predmetom tohto konania, toto konanie skúma splnenie podmienok stavebného povolenia zn.:5/71-SP/4246-26083/2016 zo dňa 25.11.2016.

Vlastníci susedných pozemkov nie sú účastníkmi kolaudačného konania v zmysle §78 ods.1 stavebného zákona: Účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená. V zmysle § 81 stavebného zákona: v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Stavebný úrad v kolaudačnom konaní neskúma, či vyhotovenie stavby je v súlade s budúcimi zámermi stavebníkov susedných pozemkov.

Stavebný úrad preskúmal návrh v kolaudačnom konaní v zmysle § 81 stavebného zákona.

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia.

Odstránenie nedostatkov bolo preukázané dňa 19.01.2022 doložením projektu dočasného dopravného značenia, schváleným Okresným dopravným inšpektorátom v Pezinku dňa 17.01.2022.

Navrhovateľ predložil stavebnému úradu všetky potrebné doklady v zmysle § 17 a 18 Vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z.z.

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány: OÚ Pezinok, OR HaZZ v Pezinku, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, OR PZ v Pezinku - ODI.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok vo výške 30,- € bol zaplatený v zmysle položky 62a písm. e) ods. 4 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 (správny poriadok) proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia prostredníctvom Mesta Pezinok.

Podľa §140c stavebného zákona proti kolaudačnému rozhodnutiu, 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 právoplatností.




Ing. arch. Igor Hianik
primátor mesta

Zverejnenie rozhodnutia v zmysle § 140 c stavebného zákona

Zverejnené od: 25-01-2022

Zverejnené do:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:



Doručí sa:

1. navrhovateľ: SKALA TOPINVEST, spol. s r.o., Nám. Mieru 20, 908 51 Holíč, IČO:34117911

Vlastníci pozemkov, na ktorých je umiestnená stavba:

- 2.Mesto Pezinok – v zastúpení primátorom mesta (pozemky s parc. č.: 1327/1, 1506 KN E, kat.úz. Pezinok)
- 3.STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o., Nám. mieru 20, 908 51 Holíč, IČO: 36 234 311 (pozemky s parc. č.: 2043/11, 2043/52, 2043/56 KN C, kat. úz.: Pezinok)

Vybavuje: Ing. arch. Lenka Cipková, tel. 033/6901 707, lenka.cipkova@msupezinok.sk