

Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 29.06.2009

Zn.: 5/8-ÚR/3062-12705/09

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **BA BUILDING, s.r.o.**, Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37

podal dňa 23.04.2009 na Mesto Pezinok návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: **Obytný súbor Pezinok Sever III** v Pezinku (na pozemkoch parc. č. **2303, 2304** /parcely registra „E“/ - bytové domy, spevnené plochy a inž. siete, parc. č. **884/3, 884/1, 883/6, 883/25, 883/1, 803/8, 1047/49, 1054/5** – rozvody a stĺpy verejného osvetlenia a NN, parc. č. **803/7** – vyústenie dažďovej kanalizácie, kat. úz. **Pezinok**).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon), po preskúmaní Vášho návrhu posúdilo predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a na základe tohoto posúdenia **vydáva** podľa § 39a stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení stavby

s t a v b y : **Obytný súbor Pezinok Sever III** v Pezinku,

pozostávajúcej zo stavebných objektov:

- SO 01** Bytový dom
- SO 02** Bytový dom
- SO 03** Splašková kanalizácia
- SO 04** Dažďová kanalizácia
- SO 05** Prípojka vody
- SO 06** Preložka vody
- SO 07** Prípojka plynu
- SO 08** Rozvody NN
- SO 09** NN prípojky
- SO 10** Verejné osvetlenie
- SO 11** Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy

v katastr. území: **Pezinok**

na pozemkoch parc. č.: **2303, 2304** /parcely registra „E“/- bytové domy, spevnené plochy a inž. siete, parc. č.: **884/3, 884/1, 883/6, 883/25, 883/1, 803/8, 1047/49, 1054/5** stĺpy a rozvody VO a NN parc. č.: **803/7** – vyústenie dažďovej kanalizácie

Stavba obytného súboru bude umiestnená na citovaných pozemkoch v kat. úz. Pezinok, ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

I. Pre umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

SO 01 – Bytový dom sa umiestni na pozemku parc. č. 2303, 2304 vo vzdialenosti 2,70 až 4,15 m od hranice s pozemkom parc. č. 2302, vo vzdialenosti min. 11,30 m od hranice s pozemkom parc. č. 803/7 1053/56 a vo vzdialenosti 32,25 m od navrhovaného bytového domu SO 02 – v zmysle situácie osadenia.

Stavebná čiara objektu SO 01 – Bytový dom sa určuje vo vzdialenosti 11,30 od hranice s pozemkom parc. č. 803/7.

Výškové osadenie: výška prízemnia 0,00 m sa určuje +182,20 m n. m. – výškový systém Bpv.

SO 02 – Bytový dom sa umiestni na pozemku parc. č. 2303, 2304 vo vzdialenosti 4,00 až 5,80 m od hranice s pozemkom parc. č. 2302, vo vzdialenosti 2,25 až 11,90 m od hranice s pozemkom parc.

č. 2323 a vo vzdialenosti 32,25 m od navrhovaného bytového domu SO 01 – v zmysle situácie osadenia.

Stavebná čiara objektu SO 01 – Bytový dom sa určuje vo vzdialenosti 2,25 až 11,90 m od hranice s pozemkom parc. č. 2323.

Výškové osadenie: výška prízemnia $\pm 0,00$ m sa určuje +182,40 m n. m. – výškový systém Bpv.

Maximálne pôdorysné rozmery stavieb bytových domov budú 19,30 m x 40,70 m, max. výška hrebeňa stavby bude 15,645 m od $\pm 0,00$ m.

Navrhované bytové domy budú podpivničené, s tromi nadzemnými podlažiami, s obytným podkrovím a povalovým priestorom, zastrešené budú sedlovými strechami. Každý bytový dom bude mať 30 bytových jednotiek. V suteréne každého bytového domu bude 22 garáží.

V zmysle § 33 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z.z. bytové domy v každom vchode obsahujú výťahy prístupné na všetkých podlažiach z priestoru schodiska.

Bytový dom bude v zmysle § 57 ods. 1 vyhl. 532/2002 Z.z. sprístupnený pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

SO 11 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy – predmetom dopravnej časti PD je riešenie komunikačného napojenia navrhovaných bytových domov na sieť miestnych komunikácií, peších komunikácií a plochy statickej dopravy. Navrhnuté sú tri vetvy komunikácií:

Vetva „A“ – upokojená komunikácia kategórie D1 5,0/30, dĺžky 65,45 m,

Vetva „B“ – upokojená komunikácia kategórie D1 4,5/30, dĺžky 35,30 m

Vetva „C“ – upokojená komunikácia kategórie D1 5,5/30, dĺžky 18,80 m,

Riešené komunikácie sa navrhujú napojiť na obslužnú komunikáciu C2-MO 8,00/30, ktorá bola povolená tunajším úradom stavebným povolením č. 5/81-SP/5446-31074/2008-B dňa 21.11.2008. V križovaní vetiev A, B, C bude umiestnený spomaľovač riešený stavebnými úpravami nie montovaný;

Súčasťou komunikácií sú navrhnuté vjazdy do suterénov bytových domov, chodníky pre peších a vonkajšie parkoviská - spolu s garážami 102 parkovacích státí.

Pred realizáciou stavby je nevyhnutná prekládka časti jestvujúceho verejného vodovodu - SO 06 Preložka vody. Napojenie na jestvujúce verejné inžinierske siete bude navrhovanými rozvodmi a prípojkami SO 03 Splašková kanalizácia, SO 04 Dažďová kanalizácia, SO 05 Prípojka vody, SO 07 Prípojka plynu, SO 08 Rozvody NN, SO 09 NN prípojky. Pred začatím výkopových prác je navrhovateľ povinný vytýčiť všetky siete ich správcami.

Sadové úpravy - projekt pre stavebné povolenie musí obsahovať samostatnú časť – sadové a terénne úpravy, v ktorej o. i. bude riešený aj detský kútik pre navrhované bytové domy.

II. Vyjadrenie dotknutých orgánov a správcov verejných inž. sietí

Primátor mesta Pezinok: záväzné stanovisko Zn.: 5/41/ZS/3132-16213/2009 zo dňa 28.05.2009:

Na základe posúdenia predloženého návrhu z hľadiska funkčného využitia územia, vzťahu k „Územnému plánu mesta Pezinok — Zmeny a doplnky č. 2/2005“, súhlasíme s novostavbou dvoch bytových domov SO 01 a SO 02 a 102 parkovacích státí **za podmienky**, že kolaudácia bytových domov bude možná až po skolaudovaní prístupovej komunikácie C2-MO 8,0/30 po plánované premostenie cez potok Saulak. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

Okresný úrad v Pezinku, odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva - rozhodnutím č.j. 18831/97-D zo dňa 19.1.1998 udelil súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Miesto stavby je súčasťou lokality "D" v rámci ÚP-SÚ Pezinok s funkčným využitím pre bývanie a vybavenosť. Na základe tohto súhlasu môže byť vydané rozhodnutie o umiestnení stavby za dodržania podmienok uvedených v citovanom rozhodnutí. Udelenie súhlasu však nedáva oprávnenie na vykonanie stavebnej činnosti na dotknutej poľnohospodárskej pôde, pokiaľ o jej trvalom odňatí nebude rozhodnuté podľa § 17 zákona. Právoplatné rozhodnutie o trvalom odňatí pôdy bude podkladom pre vydanie rozhodnutia o povolení stavby príslušným stavebným úradom.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava - č.j. RÚVZ/23-6310/2009 zo dňa 18.5.2009: súhlasí s návrhom na územné konanie stavby a súčasne stanovuje splnenie povinností:

1. Stavebno-konštrukčné vyhotovenie navrhovaných objektov (zvukoizolačné vlastnosti vnútorných deliacich konštrukcií, nepriezvučnosť obvodového plášťa ako i zasklenia) riešiť v súlade s požiadavkami vyhlášky MZ SR Č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných

hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí (a STN 73 0532 Hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií).

2. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.
3. Ku kolaudácii stavby predložiť:
 - a) výsledky laboratórneho rozboru, ktoré preukážu, že kvalita vody z vnútorných rozvodov spĺňa požiadavky nariadenia vlády SR Č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu,
 - b) výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z vonkajších i vnútorných zdrojov nebude negatívne vplývať na vlastné a okolité obytné prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
 - c) protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcii medzi bytovými ako aj bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 73 0532.

Predložený návrh je pri rešpektovaní uložených povinností v súlade s platnými predpismi určenými na ochranu verejného zdravia.

Obvodný úrad v Pezinku - odbor civilnej ochrany a krízového riadenia – záväzné stanovisko č.j. KR-1275-2/2009 zo dňa 26.06.2009: uvedená dokumentácia obsahuje návrh riešenia požiadaviek na stavbu z hľadiska civilnej ochrany v zmysle z § 4 vyhl. MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany – súhlasí s vydaním územného rozhodnutia. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiada predložiť na posúdenie.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č.j. ORHZ-672/2009 zo dňa 24.4.2009: po posúdení dokumentácie pre územné rozhodnutie, v súlade s § 28 zák. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, § 40 a § 40a a vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení vyhl. MV SR č. 591/2005 Z.z., k požiarnebezpečnostnému riešeniu nemáme pripomienku.

OR PZ v Bratislave-okolie – ORP-26-59/H-DI-ING-09 zo dňa 26.05.2009 - z hľadiska nami sledovaných záujmov si uplatňujeme nasledovné **pripomienky**:

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. Vo vyššom štádiu PD požadujeme rozšíriť chodníky primknuté ku kolmým parkovacím miestam, z dôvodu blokovania časti chodníkov prečnievajúcimi čelami parkujúcich automobilov,
2. všetky vonkajšie parkovacie miesta odporúčame navrhovať ako verejné.

SVP š.p. OZ Bratislava – vyjadrenie č.j. 8864-210/2009-Tr zo dňa 20.05.2009, po preštudovaní predloženej PD, v súlade 140a, 140b zákona SR č. 50/76 Z.z. v znení neskorších predpisov a zákona č. 364/2004 Z.z. dáva nasledovné vyjadrenie: Súhlasíme s umiestnením predmetnej stavby podľa návrhu uvedeného v predloženej PD.

V ďalšom stupni PD požadujeme detailne spracovať vyústenie dažďových vôd do potoka Saulak. Technické riešenie vyústenia objektu konzultujte v priebehu spracovania so Správou vnútorných vôd Šamorín. Ďalší stupeň PD žiadame predložiť na vyjadrenie.

ObÚ ŽP v Pezinku – vyjadrenie č. ŽP/EIA-669-09/23.04.2009 zo dňa 27.04.2009: v zmysle 21 zákona NR SR Č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov /ďalej len „zákon“/: Predložená činnosť nepodlieha procesu posudzovaniu podľa „zákona“. Navrhovanou činnosťou nepríde k prekročeniu prahovej hodnoty v zmysle prílohy zákona. Upozorňujeme, že po akejkoľvek zmene, kedy príde k rozšíreniu plánovanej činnosti je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

ObÚ ŽP v Pezinku, úsek ŠVS - vyjadrenie č.j. Vod. 668/V-654/2009-Km zo dňa 27.4.2009: navrhované objekty: SO 03 Splašková kanalizácia, SO 04 Dažďová kanalizácia, SO 05 Prípojka vody, SO 06 Preložka vody sú vodnými stavbami podľa 52 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon). Navrhovaná výstavba bytových domov je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.

Po vydaní územného rozhodnutia **investor požiada** tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa 26 zák. č. 64/2004 Z.z. (vodný zákon) a o udelenie súhlasu podľa 27 vodného zákona na križovanie inžinierskych sietí s vodným tokom Saulak (Blatina).

ObÚ ŽP v Pezinku, úsek ochrany prírody a krajiny - č.j. ŽP-670-09/23.04.2009 zo dňa 27.04.2009: v prípade, že súčasťou dokumentácie pre stavebné povolenie bude vypracovaný aj

samostatný projekt sadových úprav nemáme k vydaniu územného rozhodnutia pripomienky. Realizáciu sadových úprav dosleduje stavebný úrad pri kolaudačnom konaní.

ObÚ ŽP v Pezinku, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva – vyjadrenie č.j. ŽP/ODP/2009/671/Sch zo dňa 04.05.2009: proti realizácii predmetnej stavby nemáme námietky.

ObÚ ŽP v Pezinku, úsek štátnej správy ochrany ovzdušia - .ŽP/2009/0667-Sy zo dňa 05.05.2009: podľa predloženej projektovej dokumentácie sa jedná o malé zdroje znečisťovania ovzdušia – tunajší úrad sa k predmetným stavbám nevyjadruje.

Mesto Pezinok, odd. ŽP – úsek ochrany ovzdušia - jedná sa o MZZO – o záväzné stanovisko treba požiadať pre vydanie kolaudačného rozhodnutia.;

správca MK – statickú dopravu riešiť v zmysle záväzného stanoviska primátora mesta Pezinok, spomaľovač v križovaní vetiev A, B, C riešiť stavebnými úpravami nie montovaný;

žiada: - podmieniť stavebníka v stavebnom povolení, aby do 30 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia odovzdal mestu Pezinok preberacím protokolom komunikácie /miestne, účelové, zberné.../ do správy Mesta, v opačnom prípade nebudú zaradené do siete komunikácií,

- v stavebnom povolení upresniť o aké komunikácie sa jedná, aby projektant presne špecifikoval druh komunikácie – miestna, účelová, zberná...
- kolaudačné rozhodnutie doručiť na vedomie odd. ŽP a hlavne MPO pre zaradenie do majetku.

SPP a.s. Bratislava – vyjadrenie pre územné konanie zn. DSAIz.Šim-P/250/2009 zo dňa 4.5.2009: S realizáciou PD „Bytové domy Pezinok-Sever III, súhlasíme. Zásobovanie navrhovaných objektov plynom je možné vybudovaním STL plynovodu D225, PN 90kPa, a vybudovaním STL prepojovacích plynovodov D40, PN 90kPa, pre navrhované odberné miesta s predpokladanou maximálnou spotrebou cca 162 m³/h.

Vzťah k vybudovanému plynárenskému zariadeniu bude potrebné majetkovoprávne vysporiadať s SPP – distribúcia, a.s. formou nájomnej alebo darovacej zmluvy, až potom bude možné pripojiť navrhované odberné miesta.

Pri spracovaní ďalších stupňov PD bude potrebné overiť a rešpektovať naše jestvujúce zariadenia, dodržať platné predpisy, normy a legislatívu.

BVS a.s. Bratislava - č.j. 12577/4020/09//Ko/Ri zo dňa 14.5.2009: K predloženej DÚR Vám v zmysle zákona č. 442/002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

I. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby. V území navrhovanej stavby sa nachádza verejný vodovod DN 200, preto je navrhnutá jeho preložka DN 200 HDPE v dĺžke cca 85,0 m.

1. Objednávku na vytyčenie presnej polohy verejného vodovodu DN 200 je možné podať na odbor služieb zákazníkom našej spoločnosti. K objednávke priložiť situáciu so zakresleným verejným vodovodom.
2. V trase preložky vodovodu DN 200, ale aj verejnej kanalizácie DN 800 vrátane ochranného pásma je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu a kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky a podobne.
3. Navrhovaná preložka verejného vodovodu DN 200 je možná po splnení podmienky, že nová trasa verejného vodovodu vrátane ochranného pásma bude vo verejnom priestranstve. Na vyvolanú preložku sa vzťahuje 5 35 zák. č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. K navrhovanej koncepcii a technickému riešeniu pripojenia predmetnej stavby na verejný vodovod BVS máme nasledovné stanovisko:

1. Preložku verejného vodovodu DN 150 odsúhlasujeme za týchto podmienok:
 - a) ďalší stupeň dokumentácie pre SP vypracovať podľa STN 75 5401, STN 75 5402, STN 73 6005, OTN 75 5411, vzťažných noriem a kladačský plán vodovodu vrátane materiálu potrubia odsúhlasí s ved. technickej skupiny DDV BVS (tel. č. 033/6472872) v Modre,
 - b) hydranty požadujeme podzemné.
2. Vodovodné prípojky DN 80 z HDPE pre 2 domy odsúhlasujeme za podmienky, že
 - a) pri odbočení z vodovodu DN 150 budú osadené uličné uzávery
 - b) vodomerné šachty budú umiestnené v nespevnenej ploche, mimo dopravný priestor; úroveň vstupného poklopu riešiť tak, aby bol zamedzený vtok zrážkových vôd do vnútorného priestoru šachty.

III. Z hľadiska odkanalizovania. Z hľadiska bilančného je odkanalizovanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie možné. K navrhovanému technickému riešeniu pripojenia predmetnej bytovej výstavby na verejnú kanalizáciu BVS máme nasledovné stanovisko:

1. Súhlasíme s návrhom splaškovej kanalizácie DN 200 z PVC a jej napojením na verejnú kanalizáciu DN 800, pričom ide o kanalizačnú prípojku pre 2 bytové domy,
2. ďalší stupeň dokumentácie pre SP vypracovať podľa STN 756101 a STN 73 6005.

IV. Z hľadiska budúcej prevádzky.

Budúce majetkovo-právne a prevádzkové usporiadanie preložky verejného vodovodu DN 150 treba deklarovat' a zmluvne upraviť do vydania vodoprávneho rozhodnutia v súlade s 35 zák. č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Investor výstavby bytových domov prerokuje na oddelení právnych služieb BVS zmluvný prevod preložky vodovodu našej spoločnosti (tel. č. 02148253341).

Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS.

Západoslovenská energetika, a.s. Bratislava – vyjadrenie zo dňa 23.4.2009: K vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky.

Požadovaný odber el. energie s maximálnou rezervovanou kapacitou Pi 890 kW bude možné pripojiť po úprave VN a rekonštrukcii existujúcej VN a TS 0052-08 7 (nová TS 2x 400 kVA) a vybudovaní NN káblových rozvodov v danej lokalite na náklady ZSE, a.s., a to na základe zmluvy o spolupráci s investorom predmetných bytov ktorý bude v zmluve zaviazaný zabezpečením vypracovania príslušnej projektovej dokumentácie a vybavenia stavebného povolenia na predmetné novovybudované el. zariadenia. ZSE, a.s. si uplatní pripojovací poplatok u koncových odberateľov prostredníctvom zmlúv o pripojení. Meranie spotreby elektrickej energie bude umiestnené na verejne prístupnom mieste a bude k nemu zabezpečený nepretržitý prístup pre pracovníkov energetiky. Pred elektromerom žiadame osadiť hlavný istič s prúdovou hodnotou zodpovedajúcou súčasnému výkonu. Stavba musí zohľadňovať existujúce zariadenia ZSE a ich ochranné pásma v súlade s § 36 zákona č. 656/2004 Z. z. a nadväzných legislatívnych predpisov.

T-COM - vyjadrenie č. 6370/09 zo dňa 27.5.2009: S predloženou dokumentáciou súhlasíme bez pripomienok. Na Vami definovanom území sa nenachádza telekomunikačné vedenie.

III. Námietky účastníkov územného konania.

V konaní boli vznesené námietky a pripomienky časti účastníkov konania – vlastníkov častí susedných pozemkov (prílohy zápisnice z ústneho pojednávania č. 2 a č. 6), ktorí požadovali riešiť plánovanú výstavbu bytových domov ako väčší celok spolu so susedným pozemkom parc. č. 2302 s umiestnením riešených bytových domov ďalej od hranice cit. pozemku, s riešením odychovej zóny a iných náležitostí v zmysle platného územného plánu, úpravu podlažnosti bytových domov.

Stavebný úrad čiastočne akceptoval námietky a požiadavky účastníkov konania uložením podmienok pre umiestnenie stavby a podmienok pre vypracovanie projektu pre stavebné povolenie, s námietkami sa vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia.

V konaní boli tiež vznesené námietky a pripomienky časti obyvateľov a vlastníkov bytov v bytových domoch v susednej lokalite, ktorí sa domáhali postavenia účastníkov konania, a to (prílohy zápisnice z ústneho pojednávania č. 2, 3, 4 a č. 7), kde žiadajú presné dodržania územného plánu, podlažnosť, umiestnenie stavby, využitie územia, vybudovanie detského ihriska, osvetlenia, riešenia parkovísk, upozornili na nedostatky v plnení už vydaného stavebného povolenia, ako prílohu námietok uviedli webovú stránku navrhovateľa, znalecký posudok na vadu časti existujúcej stavby a fotodokumentáciu parkovania v okolí existujúcich bytových domov.

Stavebný úrad čiastočne akceptoval námietky a požiadavky časti obyvateľov susednej lokality uložením podmienok pre umiestnenie stavby a podmienok pre vypracovanie projektu pre stavebné povolenie, s námietkami sa vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia.

IV. Pre projektovú prípravu stavby sa podľa § 39a, ods. 2 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Projekt pre stavebné povolenie bude spracovaný v súlade so schválenou dokumentáciou pre územné rozhodnutie a podmienkami danými v tomto rozhodnutí.
2. Projekt stavby musí spĺňať príslušné ustanovenia §§ 47, 48 a 49 stavebného zákona príslušné technické normy a príslušné ustanovenia vyhl. č. 532/2002 Z. z..
3. Stavba musí byť navrhnutá tak, aby spĺňala príslušné ustanovenia § 43d stavebného zákona, vzťahujúce sa ku stavbe.

4. Pre uskutočnenie stavby budú navrhnuté stavebné materiály a výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
5. Projektovú dokumentáciu stavby je potrebné spracovať v rozsahu zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (stavebný zákon), vyhlášky č. 453/2000 Z. z., zákona č. 532/2002 Z.z., zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon), zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov, platných STN, pripomienok a podmienok dotknutých orgánov, miestnej samosprávy, správcov inžinierskych sietí.

V záujme ochrany archeologického kultúrneho dedičstva musí stavebník splniť tieto podmienky:

- Stavebník zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie archeologického výskumu, ktorou je podľa § 36 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu Archeologický ústav SAV v Nitre, alebo iná právnická osoba s oprávnením vydaným Ministerstvom kultúry SR.
- Stavebník a dodávateľ zároveň vytvoria priaznivé podmienky pre uskutočnenie záchranného archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom vykonania záchranného archeologického výskumu, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov).
- Náklady na archeologický výskum uhradí stavebník v zmysle § 33 ods. 1 citovaného zákona.
- Nálezy z archeologického výskumu budú uložené v depozitároch inštitúcie vykonávajúcej výskum.
- Ak v priebehu výkopových práce mimo povoleného výskumu dojde k odhaleniu nepredvídaného nálezcu, musí to nálezca ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu v Bratislave. Ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu je povinný nálezca, alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác, pri ktorých došlo k nálezcu, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení, podľa § 40 odseku 2 zákona o ochrane pamiatkového fondu. V zmysle § 40 odseku 3 citovaného zákona, sa musí nález ponechať bez zmeny, až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom, alebo ním poverenou osobou.

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

Akokoľvek 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.

Odôvodnenie:

Navrhovateľ podal dňa 23.04.2009 návrh na umiestnenie stavby. K návrhu bolo priložené zadanie stavby s vyjadreniami zainteresovaných dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí.

Príslušný pozemkový úrad rozhodnutím udelil súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, pre bývanie a vybavenosť.

Podmienkou účastníctva v konaní o umiestnení stavby podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona je naplnenie dvoch zákonných podmienok, ktoré musia byť splnené súčasne. Predovšetkým je to existencia vlastníckeho alebo iného práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov a následne aj potenciálna možnosť, že tieto práva môžu byť územným rozhodnutím priamo dotknuté. Stavebný úrad je teda povinný v prvom rade skúmať splnenie prvého zákonného predpokladu účastníctva a ak sa tento preukáže, pristúpiť k skúmaniu a vyhodnoteniu, či existuje aj druhý zákonný predpoklad – potenciálna možnosť porušenia alebo ohrozenia vlastníckych alebo iných práv. Až na základe komplexného vyhodnotenia oboch týchto skutočností – kumulatívnych zákonných podmienok – by mal priznať účastníctvo v konaní.

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

Mesto Pezinok oznámilo dňa 06.05.2009 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou,

nakoľko časť stavebných objektov navrhovanej stavby sú líniovými stavbami a na deň 03.06.2009 nariadilo ústne pojednávanie.

Mestu Pezinok boli dňa 01.06.2009 doručené dve písomnosti – pripomienky a námietky obyvateľov bytových domov v susednej lokalite.

Stavebný úrad dôsledne preveril, či sú podmienky účasti v konaní o umiestnení stavby podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona splnené, t.j. naplnenie dvoch zákonných podmienok, ktoré musia byť splnené súčasne. Predovšetkým je to existencia vlastníckeho alebo iného práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov a následne aj potenciálna možnosť, že tieto práva môžu byť územným rozhodnutím priamo dotknuté.

Stavebný úrad postupom v zmysle cit. ust. § 34 ods. 2 stavebného zákona rozhodujúc podľa ustanovení § 14 ods. 1 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) rozhodnutiami určil, že obyvatelia bytových domov v susednej lokalite, t.j. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch na ul. dona Sandtnera č. 9 až č. 13, ako aj užívatelia týchto bytov bez vlastníckeho vzťahu, nie sú účastníkmi územného konania na umiestnenie stavby Obytného súboru Pezinok Sever III. Nakoľko však uvedené rozhodnutia do vydania tohto rozhodnutia nenadobudli právoplatnosť, stavebný úrad skúmal nimi podané námietky a pripomienky.

Mestu Pezinok bola dňa 01.06.2009 doručená písomnosť č. podania 16542 – Uplatnenie pripomienok k návrhu o začatí územného konania, ku ktorej bola pripojená Petícia – Podpisová Listina obyvateľov obytného domu dona Sandtnera č. 9 až 13 v Pezinku za výstavbu detského ihriska, čím sa, podľa obsahu písomnosti, podpísaní obyvatelia domáhali postavenia účastníka územného konania o umiestnení stavby:

VEC: Uplatnenie pripomienok k návrhu o začatí územného konania.

Na podnet navrhovateľa BA BUILDING, s.r.o. so sídlom Pionierska 1/a, 831 Bratislava 37 Mesto Pezinok (ďalej iba „Navrhovateľ“) Verejnou vyhláškou zo dňa 06.05.2009 (Zn.:5/8-URJ3062-12705/09), oznámilo začatie územného konania a nariadenia ústneho pojednávania vo veci návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Obytný súbor Pezinok Sever III. (ďalej iba „Územné konanie“).

Ako vlastníci príahľého pozemku týmto podávame k návrhu Navrhovateľa nasledujúce pripomienky:

V predmetnom návrhu absentuje sociálna vybavenosť typu detského ihriska a tak isto tam nie je zakreslené žiadne osvetlenie (tieto chýbajú aj v širšom okolí miesta kde sa má realizovať predmetná výstavba), žiadame, aby bolo do návrhu zabudované detské ihrisko (pieskovisko, preliezky, lavičky) spolu s príslušným osvetlením.

Chceli by sme ešte podotknúť, že v tejto časti Pezinku v súčasnosti rastie výstavba nových obytných budov, žije tu veľa mladých rodín s deťmi, avšak detské ihriská a spoločné miesta na trávenie voľného času chýbajú. Domnievame sa, že je aj v záujme mesta Pezinok, aby v ňom bola vybudovaná vhodná a primeraná infraštruktúra (osvetlenie, premostenie a prepojenie komunikácii smerom na Suvorovovu ul., pešia zóna a pod.), kde by v zdravom prostredí vyrastala mladá generácia obyvateľov Pezinka.

Privítali by sme, ak by sa vyššie uvedených pripomienok dali zakomponovať do predmetného návrhu.

S pozdravom, Obyvatelia bytovky, ul. Dona Sandtnera 11 (jednotlivé podpisy sú súčasťou prílohy k tomuto listu).

Poznámka stavebného úradu: K citovaným námietkam účastníkov konania boli okrem v listine spomínanej prílohe - podpisov obyvateľov bytového domu na ul. dona Sandtnera č. 11, pripojené aj Petície – Podpisová Listina obyvateľov obytného domu dona Sandtnera č. 9 a č. 13 v Pezinku za výstavbu detského ihriska.

Na stavebný úrad doručil navrhovateľ dňa 10.06.2009, v zmysle zápisnice z územného konania, vyjadrenie k uplatneným námietkam.

Úvodné konštatovanie:

1. Spoločnosť BA BUILDING ako navrhovateľ stavby obytný súbor PEZINOK SEVER III. sa dlhodobo snaží o výstavbu a zveľaďovanie územia určeného na bytovú výstavbu v Pezinku – časť Cajla. Spoločnosť doteraz zrealizovala výstavbu troch bytových domov na ul. Dona Sandtnera 9, 11, 13, a je vlastníkom všetkých príľahlých pozemkov k týmto bytovým domom. V súlade s územným plánom, územno-plánovacou informáciou a súhlasným záväzným stanoviskom mesta Pezinok pripravila spoločnosť projekt dvoch bytových domov, na vlastnom pozemku, napojených na pripravovanú komunikáciu, na ktorú má rovnako právoplatné stavebné povolenie.
2. Naša spoločnosť požaduje, aby vlastníci bytov na ulici Dona Sandtnera 13 boli vylúčení z územného konania vzhľadom na to, že nie sú navrhovanou výstavbou nijako dotknutí. Navrhovaná výstavba je od ich bytového domu vzdialená cca. 50 metrov, teda spĺňa a vysoko prekračuje všetky svetlotechnické požiadavky na vzdialenosti budov. Skôr naopak, obyvatelia bytového domu na ulici Dona Sandtnera budú mať profit z budúcej výstavby, vzhľadom na to, že po vybudovaní novej komunikácie sa jestvujúca komunikácia umŕtvi a môže slúžiť na parkovanie vozidiel obyvateľov bytových domov Dona Sandtnera 9, 11, 13 a zároveň sa podstatne zlepší prístup k ich obytným domom.
3. Sme presvedčení, že obyvateľom bytového domu Dona Sandtnera 11 právo účastníkov územného konania neprináleží absolútne, nie sú výstavbou nijako dotknutí. Opäť len pozitívne – zvýšením počtu parkovacích miest. Trváme na tom, aby boli rovnako z územného konania vylúčení.

Vyjadrenie k pripomienkam obyvateľov bytových domov na ul. dona Sandtnera 11:

1. Obyvatelia bytového domu Dona Sandtnera 11 nie sú vlastníkami ani príľahlého bytového domu, ani príľahlého pozemku k navrhovanej výstavbe, preto nie sú účastníkmi.
2. Vo svojich pripomienkach nepravdivo konštatujú, že sú majiteľmi príľahlého pozemku, a že v návrhu absentuje verejné osvetlenie. Požadujú presne to isté, čo chce naša spoločnosť vybudovať – premostenie potoka Saulak, prepojenie komunikácií a pešiu zónu pozdĺž potoka.
3. Viac krát sa opakuje požiadavka na vybudovanie detského ihriska. Žiadna takáto požiadavka nefigurovala ani v stavebnom povolení pri výstavbe bytových domov PEZINOK SEVER I. a II. Našu firmu o zabezpečenie detského mobiliáru požiadali mamičky. Bez problémov im to naša spoločnosť prisľúbila, pod podmienkou, že sa obyvatelia bytových domov Dona Sandtnera 9, 11 a 13 dohodnú na umiestnení ihriska na im príľahlých pozemkoch v našom vlastníctve. Nikto z obyvateľov nechcel ani nechce mať ihrisko pod oknami, doteraz medzi nimi pretrváva spor a ten sa snažia riešiť odsúvaním ihriska do inej lokality.

Stanovisko stavebného úradu: V predloženej návrhu na umiestnenie stavby sú riešené prístupové komunikácie s chodníkmi a parkoviskami, pozdĺž ktorých je riešené verejné osvetlenie. Stavebný úrad akceptoval požiadavku vybudovania detského ihriska - v podmienkach pre vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie uložil navrhovateľovi povinnosť zapracovať detské ihrisko pre riešené bytové domy do projektu sadových a terénnych úprav. Navrhovateľ prisľúbil realizáciu detského ihriska na vlastnom pozemku v lokalite troch jestvujúcich bytových domov, pokiaľ sa ich obyvatelia dohodnú na presnom mieste jeho umiestnenia.

Na Mesto Pezinok bola dňa 01.06.2009 tiež doručená písomnosť, č. podania 16666, ktorou uvedení vlastníci bytov (pozn. aj užívatelia bytov bez vlastníckeho vzťahu) v bytovom dome na ul. dona Sandtnera 13 v Pezinku, ktorou sa podpísaní obyvatelia domáhali postavenia účastníka územného konania o umiestnení stavby:

My, dole uvedení a podpísaní vlastníci bytov v bytovom dome na ul. dona Sandtnera 13 v Pezinku, v zmysle oznámenia o začatí územného konania a nariadenia ústneho pojednávania Zn. 518-ÚR13062-12705109 a prísl. ust. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „stavebný zákon“) týmto ako účastníci územného konania podľa ust. 34 ods. 2 v súvislosti s ust. 139 ods. 2 stavebného zákona uplatňujeme naše námietky a pripomienky k návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Obytný súbor Pezinok Sever III“ v nasledovnom znení a rozsahu:

- 1) Rozpor návrhu s územným plánom mesta Pezinok

Navrhovateľ žiada o vydanie územného rozhodnutia O umiestnení stavby — dvoch bytových domov — na pozemku, ktorý je v zmysle územného plánu mesta Pezinok určený na výstavbu maximálne trojpodlažných stavieb. Územný plán mesta Pezinok stanovil pre toto územie trojpodlažnú výstavbu aj z dôvodu akceptovateľného výškového rozdielu v porovnaní so susediacimi pozemkami smerom na sever od tejto lokality, tj. k Pinnelovej nemocnici, ktoré sú určené pre výstavbu rodinných domov.

Oba navrhované bytové domy, o umiestnení ktorých navrhovateľ navrhuje rozhodnúť, sú jednoznačne viac ako trojpodlažné. V návrhu navrhovateľa sa uvádza, že oba bytové domy majú jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia, jedno ustupujúce podlažie a jedno podkrovné podlažie.

Zjavne sa jedná o zmätočnú terminológiu zo strany navrhovateľa, ktorému je územný plán mesta Pezinok dobre známy. Keďže územný plán mesta Pezinok uvádza, že v danej lokalite je možná výstavba najviac trojpodlažných stavieb. Je otáznou, koľko podlaží vlastne navrhované bytové domy budú mať, pretože podzemné podlažie je v skutočnosti väčšou svojou časťou nad terénom a navrhovateľ ho označuje ako podzemné s cieľom preukázať súlad s územným plánom mesta Pezinok. Umiestnenie tohto podlažia pod zemou však dosahuje len opticky, a to nahrnutím zeminy v krajných častiach bytovky, čo je vidno i z dokumentácie návrhu. Ďalej, podlažie, ktoré navrhovateľ označuje ako ustupujúce je bežným nadzemným podlažím.

S cieľom preukázať naše tvrdenia týmto poukazujeme na výstavbu bytových domov, ktorú navrhovateľ uskutočnil v minulosti na základe stavebného povolenia zo dňa 16.08.2006, zn.: 5/8-SP/4941-19634/06, ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.09.2006. Uvedené bytové domy (ul. dona Sandtnera 11 a 13) sú zhodné s navrhovanou stavbou. Majú jedno podzemné podlažie, ktoré je však na úrovni terénu (vjazd do garáží je na úrovni terénu a nemá klesajúcu tendenciu), štyri nadzemné podlažia (ktoré je možné charakterizovať ako tri nadzemné a jedno ustupujúce, ktoré však nie je podkrovným a preto je nutné ho považovať za bežné nadzemné podlažie) a jedno podkrovné podlažie.

Sám primátor mesta Pezinok v cit. stavebnom povolení podmienil svoje súhlasné stanovisko znížením bytového domu na kontakte s existujúcou zástavbou zo strany Cajlanskej ulice o jedno nadzemné podlažie.

Z uvedeného dôvodu je nutné konštatovať, že i tieto bytové domy boli postavené v rozpore s územným plánom mesta Pezinok.

Na porovnanie uvádzame skutočnosť, že len prvý bytový dom postavený na ul. dona Sandtnera 9 je v skutočnosti trojpodlažný a ako jediný je v súlade s územným plánom mesta Pezinok. Navrhovateľ, ktorý je staviteľom i tohto bytového domu, zjavne vedel o tom, že v zmysle územného plánu mesta Pezinok je v danej lokalite možné stavať len trojpodlažné objekty. Práve z tohto dôvodu je zarážajúce, ako sa navrhovateľovi mohlo podariť obísť územný plán mesta Pezinok a postaviť ďalšie dva bytové domy, ktoré ho porušujú, ako aj to, ako mohol príslušný stavebný úrad rozhodnúť o umiestnení takýchto stavieb a vydať k nim stavebné povolenie. Ako dôkaz prikladáme vyobrazenie webovej stránky navrhovateľa (Príloha č. 1), kde uvádza, že predáva byty v trojpodlažnom bytovom dome. Jedná sa tu o spomínaný prvý bytový dom na ul. dona Sandtnera 9, ktorý má v zmysle údajov na webovej stránke navrhovateľa tri podlažia. Analogicky teda musíme dať za pravdu tvrdeniu, že navrhované bytové domy, o umiestnení ktorých navrhovateľ v súčasnosti žiada, určite nie je možné považovať za trojpodlažné.

Kladné rozhodnutie stavebného úradu o umiestnení navrhovanej stavby by bolo z hore uvedených dôvodov v rozpore s územným plánom mesta Pezinok, ibaže by navrhovateľ upravil svoj návrh a navrhoval rozhodnúť o umiestnení stavby, ktorá bude skutočne mať tri podlažia — tak ako je to napr. v prípade prvého bytového domu nachádzajúceho sa na ul. dona Sandtnera 9.

2) Nedostatky v parkovaní

V návrhu, ktorý je predmetom konania, jednoznačne nie je splnený obligatórny počet parkovacích miest tak, aby bol v súlade s prísl. vyhláškou mesta Pezinok a s platnou metodikou výpočtu potrebného množstva parkovacích miest v zmysle územného plánu mesta Pezinok.

Musíme poukázať na to, že počet parkovacích miest nebol dodržaný ani pri troch bytových domoch na ul. dona Sandtnera 9, 11 a 13.

Už v stavebnom povolení zo dňa 16.08.2006, zn.: 5/8-SP/4941-19634/06, ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.09.2006, a ktorého predmetom bola výstavba dvoch bytových domov na ul. dona Sandtnera, sekcie „C“, „D“ a „E“, „F“ (tj. na ul. dona Sandtnera 11 a 13), odd. výstavby a územného plánovania mesta Pezinok uložilo stavebníkovi (navrhovateľovi) podmienku doriešiť počet parkovacích plôch podľa STN, a úsek dopravy a cestného hospodárstva mesta Pezinok poukazoval na nedostatočný počet parkovacích plôch a uložil stavebníkovi (navrhovateľovi) podmienku doriešiť túto otázku v realizačnom projekte. Stavebník (navrhovateľ) tieto podmienky do dnešného dňa nesplnil. V súčasnosti na 84 bytov v rámci troch už postavených bytových domov pripadá 39 parkovacích miest, z ktorých sú 4 vyhradené pre osoby so zdravotným postihnutím.

V súčasnosti je parkovanie na ul. dona Sandtnera Z uvedeného dôvodu v katastrofálnom stave (fotky prikkladáme ako prílohu č. 4) a v mnohých aspektoch nebezpečné. Nízky počet parkovacích miest spôsobil, že autá parkujú už aj na príjazdovej komunikácii, na trávnikoch a pod. V prípade realizácie stavby, ktorá je predmetom návrhu, sa neprimerane zvýši množstvo áut parkujúcich v danej lokalite.

Táto situácia, ktorá je typická pre „komunistické“ sídlisko Sever a množstvo ďalších sídlisk v rôznych mestách na Slovensku je dôsledkom toho, že pri budovaní týchto sídlisk nikto nepredpokladal taký výrazný nárast motorizácie. V tejto dobe to však vieme a je preto nepochopiteľné, že nová výstavba to nerešpektuje a vznikajú rovnako problematické obytné súbory s typickým sídliskovým charakterom, naviac za súčasného porušovania územného plánu. Práve preto bol územný plán vypracovaný, aby zabraňoval vzniku obytných zón, ktoré nezodpovedajú štandardom na slušné životné prostredie, tj. takých, ktoré nie sú „priateľské k ľuďom“. Napriek tomu sa to v Pezinku udialo napr. v prípade sídliska Muškát ale aj vznikajúceho sídliska na ul. dona Sandtnera — už postavené tri bytové domy ukazujú, k čomu na zvýšenie počtu podlaží viedlo. V prípade rešpektovania počtu podlaží v zmysle územného plánu mesta Pezinok, by nižší počet vlastníkov bytov, bývajúcich v tejto lokalite, automaticky viedol k zníženiu počtu áut.

Z hore uvedených dôvodov žiadame, aby stavebný úrad vydal kladné rozhodnutie o umiestnení stavby len v prípade vybudovania dostatočného množstva parkovacích miest, pričom je nutné počítať aj s parkovacími miestami pre už postavené bytové domy, keďže parkovacia kapacita je poddimenzovaná pri všetkých troch bytových domoch, a len za predpokladu vybudovania trojpodlažných bytových domov podľa bodu 1 vyššie, pretože iba tak je možné v súlade s územným plánom mesta Pezinok zabezpečiť bezpečné parkovanie.

3) Nedostatky v plnení už vydaného stavebného povolenia navrhovateľom.

V zmysle stavebného povolenia zo dňa 16.08.2006, zn.: 5/8-SP/4941-19634/06, ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.09.2006, a ktorého predmetom bola výstavba dvoch bytových domov na ul. dona Sandtnera, sekcie „C“, „D“ a „E“, „F“ (tj. na ul. dona Sandtnera 11 a 13), stavebný úrad určil stavebníkovi (navrhovateľovi) podmienku pri stavbe a jej uskutočňovaním dodržiavať príslušné ustanovenia stavebného zákona, vyhlášky č. 453/2000 Z.z., č. 532/2002 Z.z. a príslušných technických noriem. Navrhovateľ preukázateľne nerešpektoval pri výstavbe bytového domu na ul. dona Sandtnera 13 príslušné technické normy, a to najmä (ale nielen) pri výstavbe tzv. podzemného podlažia, ktoré zateká, je vlhké a bolo zrealizované bez dilatačných špár. Stanovisko súdneho znalca prikkladáme v prílohe č. 2.

Týmto žiadame, aby stavebný úrad vydal územné rozhodnutie až po úprave návrhu jeho navrhovateľom v zmysle hore uvedených pripomienok tak, aby bol v súlade s územným plánom mesta Pezinok, spĺňal nároky na bezpečné a kapacitne reálne parkovanie za predpokladu rešpektovania

parkovacích nárokov danej lokality a bolo zabezpečené rešpektovanie rozhodnutí stavebného úradu navrhovateľom. S pozdravom podpísaných 16 obyvateľov bytového domu na ul. dona Sandtnera 13.

Prílohy: kópia webovej stránky spoločnosti BA BUILDING, sro; Stanovisko k reklamácií zatekania v priestoroch podzemných garáží, v bytovom dome v Pezinku; Etické hľadisko a fotodokumentácia parkovania v okolí jestvujúcich bytových domov.

Poznámka stavebného úradu: Stanovisko k reklamácií zatekania v priestoroch podzemných garáží, v bytovom dome v Pezinku (na ul. dona Sandtnera 13) v tomto rozhodnutí nie je citované ani sa k nemu stavebný úrad nevyjadruje, nakoľko vec nesúvisí s územným konaním na umiestnenie navrhovanej stavby.

Etické hľadisko

Ako budúci obyvatelia bytového domu na ul. dona Sandtnera 13 sme si pred kúpou bytov zisťovali jednak stavebné zámery navrhovateľa a jednak stanovisko mesta Pezinok. Zistili sme, že na danom území budú postavené maximálne trojpodlažné objekty, navyše hneď za ochranným pásmom potoka v dĺžke 10 metrov od koryta potoka Saulak budú zrealizované detské ihriská a za nimi prípadne vybudovaný bytový dom (maximálne trojpodlažný — v zmysle územného plánu mesta Pezinok). Uvedené slúžilo aj ako argument navrhovateľa, ktorý mal svedčiť v prospech vyššej ceny bytov, pretože v nej bol zohľadnený „výhľad na Karpaty“. Z uvedených dôvodov sme sa rozhodli byty kúpiť. Urobili sme teda všetko pre to, čo sa bežne odporúča odborníkmi a čo zodpovedá obvyklej starostlivosti bežného kupujúceho v súvislosti s kúpou nového bytu — zistili sme si všetky informácie, ktoré sa dali získať jednak od mesta, jednak od navrhovateľa ako staviteľa uvedeného bytového domu.

Práve preto sa zámerom navrhovateľa postaviť ďalšie bytové domy cítime podvedení, pretože namiesto plánovaného výhľadu na Karpaty (ktorý bol mimochodom aj hlavným reklamným heslom pri ponúkaní bytov v uvedenom bytovom dome) nám hrozí, že nám bude brániť vo výhľade na Karpaty bytový dom, ktorého výška bude presahovať 3 nadzemné podlažia. Ceny bytov v našom dome boli totiž iné ako ceny bytov v dome na Dona Sandtnera 11 a hlavným argumentom bola vyššia kvalita bývania (výhľad, umiestnenie pri potoku a pod.).

Žiadame, aby bolo vyššie uvedené etické hľadisko chystanej výstavby zohľadnené pri jej schvaľovaní.

Vyjadrenia navrhovateľa k jednotlivým pripomienkam menšej časti majiteľov bytov bytového domu na ulici Dona Sandtnera 13:

1. Rovnako, ako v úvodnom konštatovaní, bod 2. požadujeme, aby vlastníci bytov na ulici Dona Sandtnera 13 boli vylúčení z územného konania vzhľadom na to, že nie sú navrhovanou výstavbou nijako dotknutí. Navrhovaná výstavba je od ich bytového domu vzdialená cca. 50 m, teda spĺňa a vysoko prekračuje všetky svetlotechnické požiadavky na vzdialenosti budov. Skôr naopak, obyvatelia bytového domu na ulici Dona Sandtnera budú mať profit z budúcej výstavby, vzhľadom na to, že po vybudovaní novej komunikácie sa jestvujúca komunikácia umŕtvi a môže slúžiť na parkovanie vozidiel obyvateľov bytových domov Dona Sandtnera 9, 11, 13.

2. Pod požiadavky je podpísaný aj Ján Beladič, ktorý nie je vlastníkom žiadneho bytu v spomínanom objekte.

3. K bodu 1.: Naša spoločnosť riadne splnila požiadavku územného plánu a z neho vyplývajúcej územno-plánovacej informácie, že v lokalite je povolená výstavba do štyroch nadzemných podlaží. Projekt obsahuje jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia, jedno podkrovie a jedno podstrešie. Konštatovanie, že predošlá výstavba je v rozpore s územným plánom považujeme za absurdné, a nebudeme ho ďalej ani komentovať. Pri preberaní bytov majitelia nevzniesli nijakú námietku a všetky preberacie protokoly sú v tomto zmysle bez pripomienok.

4. K bodu 2. : Pisatelia zavádzajú, že na 84 bytov pripadá 39 parkovacích miest. Do statickej dopravy sa predsa započítavajú aj garáže, ktorých je v každom bytovom dome 21, čo je spolu 63. Podotýkame, že počet parkovacích miest sa môže zvýšiť, ak bude zrealizovaná nová komunikácia. Pisatelia opomínajú aj dôležitý fakt, že mnohí užívatelia garáže v rozpore s účelom ich užívania — vytvorili si z nich rôzne skladovacie priestory. Parkovisko nebolo určené pre firemné úžitkové vozidlá — vid' fotopríloha.

5. K bodu 3.: *Bod 3 nemá absolútne žiadny súvis s územným konaním. Je súčasťou reklamačného konania, ktoré prebieha, ale chápeme úmysel pisateľov situáciu zdramatizovať.*

6. K bodu „*Etické hľadisko*“: *Prvý krát sa naša spoločnosť stretla s takouto argumentáciou a považujeme ju za nehoráznú. Cena bytov bola primeraná celoslovenskému priemeru, cenám materiálových vstupov a faktu, že bytové domy susedia s rekreačnou zónou v súbehu potoka Saulak. Napísať do vyjadrenia k územnému konaniu, že v cene bytov bol zohľadnený výhľad na Karpaty, nie je ani hodné komentára. A keď už sme pri tom výhľade, cez 50 m širokú medzeru medzi bytovými domami je výhľad na Karpaty určite dostatočný. Veľmi zaujímavé je, že svojim podpisom pod uplatnenie námietok ho požadujú aj obyvatelia bytového domu Dona Sandtnera 13, ktorý majú okná na opačnú stranu.*

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad preskúmal v spolupráci s oddelením výstavby a územného plánovania a posúdil predložený návrh z hľadiska funkčného využitia územia, vzťahu k „Územnému plánu mesta Pezinok — Zmeny a doplnky č. 2/2005“ a zistil súlad s podmienkami ÚP pre riešené územie, ktoré je súčasťou územno-priestorového celku 3-1. Z hľadiska funkčného využitia sú riešené pozemky zaradené o. i. medzi plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr do 4 NP.

V podmienkach tohto územného rozhodnutia bola určená podlažnosť pre navrhované bytové domy: jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a podkrovia. Priestor nad obytným podkroviem bude povalový priestor. Nezobytneím podstrešia sa znížil pôvodný počet bytových jednotiek o 8.

Slovenská technická norma STN 73 4301 Budovy na bývanie a jej Zmena č. 1 uvádza termíny a definície:

v bode 2.17 podlažie: časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami,

v bode 2.19 podkrovia: vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovia sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu,

v bode 4.1.6 budovy na bývanie môžu mať podzemné aj nadzemné podlažia. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úroveň upraveného priľahlého terénu. Ostatné podlažia sú nadzemné.

Spracovateľ územnoplánovacích dokumentácií a podkladov, Ing. arch. Pleidel, autorizovaný architekt, registračné číslo 0008 AA uvádza: Výškové limity zástavby sú definované vo výkresovej časti údajom o maximálnom počte štandardných nadzemných podlaží (NP), pričom daný výškový limit je dodržaný aj v prípade využitia podkrovia alebo ustúpeného nad najvyšším podlažím podľa stanoveného počtu NP.

Obyvatelia susedného bytového domu svoje tvrdenie, že navrhované stavby bytových domov sú v rozpore s platným územným plánom a aj dva jestvujúce bytové domy v susednej lokalite sú v rozpore s územným plánom, podložili citáciou zo stavebného povolenia na stavby bytových domov, ktorých sú vlastníkami a obyvateľmi, t.j. bytových domov na ul. dona Sandtnera, kde bola stavebníkom uložená podmienka zníženia bytového domu na kontakte s jestvujúcou zástavbou (pozn. jestvujúcou zástavbou rodinných domov) zo strany Cajlanskej ulice o jedno nadzemné podlažie, t.j. teraz bytového domu na dona Sandtnera č. 9. Podmienka bola prenesená z územného rozhodnutia na celý vtedy riešený obytný súbor, kde bol pôvodný návrh všetkých bytových domov s rovnakou podlažnosťou, t.j. ako sú bytové domy na dona Sandtnera č. 11 a č. 13.

Pre navrhovaný počet 60 bytových jednotiek je uložená podmienka vytvorenia 102 parkovacích státí (vrátane garáží v suteréne bytových domov).

Navrhovaná výstavba bytových domov je podmienená realizáciou obslužnej komunikácie C2-MO 8,00/30, ktorá bola povolená tunajším úradom stavebným povolením č. 5/81-SP/5446-31074/2008-B dňa 21.11.2008. Po dokončení uvedenej komunikácie sa vytvorí možnosť napojenia sa navrhovaných komunikácií v riešenej lokalite, príp. na susedných pozemkoch, zlepší sa prístup k jestvujúcim bytovým domom v susednej lokalite (dona Sandtnera 9-13) a taktiež sa vytvoria ďalšie parkovacie miesta pri týchto bytových domoch v časti terajšej prístupovej komunikácie.

K etickému hľadisku a k cene bytov sa stavebný úrad nevyjadruje, územný plán v danej lokalite nebol od realizácie stavieb bytových domov na ul. dona Sandtnera 9 až 13 menený žiadnymi zmenami ani doplnkami.

Dňa 03.06.2009 sa uskutočnilo ústne pojednávanie, kde sa zúčastnil zástupca navrhovateľa, časť účastníkov konania - vlastníkov a spoluvlastníkov susedných pozemkov a tiež časť obyvateľov bytových domov susednej lokality, ktorí sa domáhali postavenia účastníka konania.

Na ústnom pojednávaní boli vznesené pripomienky a námietky:

Lukáš Sivák, spoluvlastník bytu a nebytových priestorov v bytovom dome na pozemku parc. č. 1054/10, na ul. dona Sandtnera 13 (ktorý bol tiež podpísaný pod námietkami doručenými na Mesto Pezinok dňa 01.06.2009, č. podania 16666): Žiadam presné dodržanie územného plánu, podlažnosť, umiestnenie stavby, využitie územia.

Stanovisko navrhovateľa:

1. *Myslíme si, že p. Sivák nie je výstavbou dotknutý, požadujeme ho vylúčiť z územného konania.*
2. *Požiadavky územného plánu, územno-plánovacej informácie a záväzného stanoviska mesta Pezinok budú pri výstavbe dodržané.*

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad po preskúmaní predloženého návrhu nezistil rozpor s podmienkami ÚP pre danú lokalitu. Podmienky pre vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné konania sú dané vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Anton Šubert, spoluvlastník bytu a nebytových priestorov v bytovom dome na pozemku parc. č. 1054/10, na ul. dona Sandtnera 13 (ktorý bol tiež podpísaný pod námietkami doručenými na Mesto Pezinok dňa 01.06.2009, č. podania 16666): Žiadam o zapracovanie detského ihriska (uzavretého) do obytného súboru. Obdobná vybavenosť v území chýba.

Stanovisko navrhovateľa:

1. *Ako sme už spomínali vyššie, podľa nás p. Anton Šubert nie je účastníkom územného konania. Spoločnosť BA BUILDING určite vybuduje v zamýšľanej výstavbe detský kútik, ktorý však bude daný do užívania obyvateľom bytových domov PEZINOK SEVER III. a bude pre nich určené aj kapacitne.*

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad v podmienkach pre vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie uložil navrhovateľovi povinnosť zapracovať detské ihrisko pre riešené bytové domy do projektu sadových a terénnych úprav.

Na ústnom pojednávaní boli vznesené aj námietky účastníčok konania, spoluvlastníčok susedného pozemku, parc. č. 2302, Mgr. Zuzany Nagyovej a Heleny Piovarčiovej: Žiadame, aby sa predmetná plánovaná výstavba bytových domov riešila ako väčší celok spolu so susedným pozemkom č. 2302, nakoľko sa cítime znevýhodnení umiestnením bytoviek k hranici nášho pozemku, čo výrazne ovplyvní ďalšie plánovanie výstavby na našom pozemku a pri terajšom stave nie je zachovaná a riešená oddychová zóna a iné náležitosti z terajšieho platného ÚP, čo je nevýhodou pre majiteľov susedných pozemkov. Máme záujem o odpredaj nášho pozemku navrhovateľovi, a tak mu umožniť komplexné riešenie výstavby.

Stanovisko navrhovateľa:

1. *Navrhovaná výstavba zohľadňuje požiadavky územia aj v širšom pohľade, ved' ako prvý investor realizujeme premostenie potoka Saulak a komunikáciu spájajúcu ulicu Dona Sandtnera a Suvorovovu ulicu. Projekt rešpektuje aj vytvorenie rekreačnej zóny v súbehu s potokom Saulak.*
2. *Majiteľom susediacich pozemkov, parc. č. 880/1 bolo pred cca. 2 rokmi ponúknuté odkúpenie pozemkov. Vzhľadom na veľký počet majiteľov neboli schopní sa dohodnúť na prijateľnej cene. Viackrát nás kontaktoval ich zástupca, ktorý ponúkol, že kúpu a predaj sprostredkuje. Do dňa konania územného konania sa tak nestalo.*

Na ústnom pojednávaní boli vznesené námietky účastníčky konania, Jany Ďurčekovej, spoluvlastníčky pozemku parc. č. 2302: Požadujeme do predloženého návrhu zapracovať riešenie širších súvislostí a nadväznosť na okolité pozemky (napr. parc. č. 880/1), taktiež riešiť komplexne

dané územie vypracovaním urbanistickej štúdie a to z toho dôvodu, že predmetná stavba obmedzí naše práva využívať náš pozemok podľa platného ÚP Mesta Pk (napríklad: vzdialenosť predmetnej stavby od hranice susedného pozemku).

Stanovisko navrhovateľa:

1. *Ako sme už spomínali, plánovaný návrh rešpektuje širšie vzťahy aj podľa územného plánu (komunikácia, premostenie potoka, osadenie bytových domov atď.) dokonca aj UAS ZONY SEVER III PEZINOK.*
2. *Požiadavka na odsunutie plánovaných bytových domov o 14 metrov je neopodstatnená a nijako nepodložená. Zamýšľané bytové domy nie je v takom rozsahu možné posúvať smerom ku komunikácii, ktorá spája ulice Suvorovova a Dona Sandtnera, vzhľadom na hygienické vzdialenosti od komunikácie. Toto uvádzame len preto, aby bolo jasné, že aj naša výstavba je obmedzená regulatívmi a museli sme ich rešpektovať pri osádzaní bytových domov.*

Na ústnom pojednávaní boli vznesené aj námietky účastníkov konania, spoluvlastníkov pozemku parc. č. 2302, Aleny Piovarčiovej, Ing. Marty Švarcovej, Jaroslava Gušťačíka, Veroniky Račkovej, Rudolfa Ondroviča, Zuzany Nagyovej a Janky Ďurčekovej:

- 1.) Žiadame o komplexné riešenie územia.
- 2.) Odsunutie plánovaných nových stavieb od hranice pozemku (spoločnej hranice s našim pozemkom) o 14 metrov.
- 3.) Dodržať územný plán v zmysle dodržania 3 nadzemných podlaží v plánovaných bytových domoch.

Stanovisko navrhovateľa:

1. *Ako sme už spomínali, plánovaný návrh rešpektuje širšie vzťahy aj podľa územného plánu (komunikácia, premostenie potoka, osadenie bytových domov atď.) dokonca aj UAS ZONY SEVER III PEZINOK.*
2. *Požiadavka na odsunutie plánovaných bytových domov o 14 metrov je neopodstatnená a nijako nepodložená. Zamýšľané bytové domy nie je v takom rozsahu možné posúvať smerom ku komunikácii, ktorá spája ulice Suvorovova a Dona Sandtnera, vzhľadom na hygienické vzdialenosti od komunikácie. Toto uvádzame len preto, aby bolo jasné, že aj naša výstavba je obmedzená regulatívmi a museli sme ich rešpektovať pri osádzaní bytových domov.*

Stanovisko stavebného úradu: Stavebný úrad k uvedeným námietkam a požiadavkám účastníkov konania, časti spoluvlastníkov susedného pozemku, parc. č. 2302, uvádza: Stavebný úrad preskúmal a posúdil predložený návrh z hľadiska funkčného využitia územia, vzťahu k „Územnému plánu mesta Pezinok — Zmeny a doplnky č. 2/2005“ a zistil súlad s podmienkami ÚP pre riešené územie, ktoré je súčasťou územno-priestorového celku 3-1. Z hľadiska funkčného využitia sú riešené pozemky zaradené o. i. medzi plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr do 4 nadzemných podlaží. Riešené bytové domy sú navrhnuté s jedným podzemným podlažím, tromi nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím. Terminológia v zmysle STN 73 4301 a jej Zmeny č. 1 je uvedená vyššie.

Na územie, ktorého časťou sú aj riešené pozemky bola vypracovaná Urbanisticko – architektonická štúdia zóny Sever III, Pezinok, spracovaná v súlade s územným plánom sídelného útvaru Pezinok a je spolu s týmto dokumentom koordinovaná, v podrobnejšej mierke overuje možnosti budúceho využitia územia.

Osadenie bytových domov ďalej od hranice s pozemkom parc. č. 2302 bolo čiastočne akceptované, posunutie je v maximálne možnej miere vzhľadom min. odstup obytných priestorov od už stavebným povolením povolenej prepojovacej komunikácie s premostením potoka v riešenom území, ako aj vzhľadom na výškové umiestnenie tejto komunikácie, vo vzťahu na sklony a oblúky na ňu sa napájajúcich navrhovaných komunikácií a vjazdov do garáží v suteréne navrhovaných bytových domov. Navrhovaná komunikácia, vetva „A“ bude o. i. slúžiť aj ako prístupová komunikácia do budúcej susednej lokality – na pozemku parc. č. 2302 a ďalších.

Osadenie bytových domov zapustením suterénu hlbšie pod úroveň terénu je obmedzené úrovňou už povolenej prepojovacej komunikácie v území – úroveň podlahy prízemnia navrhovaných bytových domov by bola pod úrovňou prepojovacej komunikácie, ktorej výškové osadenie bolo podmienené výškovým osadením premostenia potoka požadovaným príslušným správcom vodného toku a štátnej vodnej správy.

Na ústnom pojednávaní, účastníci konania požadovali umiestnenie navrhovaných bytových domov min. vo vzdialenosti určenej stavebným zákonom. Stavebný zákon ani vykonávacia vyhláška (Vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z.) nestanovuje minimálne odstupy bytových domov od hraníc susedných pozemkov.

Stavebný úrad na ústnom konaní prítomným spoluvlastníkom susedného pozemku, parc. č. 2302, navrhoval uloženie povinnosti navrhovateľovi vyriešiť možné umiestnenie bytových domov na ich pozemku. Toto prítomní spoluvlastníci susedného pozemku odmietli s odôvodnením, že nechcú aby v budúcnosti boli oni alebo právni nástupcovia obmedzovaní pri umiestňovaní stavieb na ich pozemku.

Záverom navrhovateľ uviedol: *Spoločnosti BA BUILDING záleží na spokojnosti všetkých obyvateľov danej lokality, preto sa rozhodla znovu detailne prehodnotiť návrh riešenia danej lokality a ponúka stavebnému úradu nasledovné riešenia:*

1. *Ustúpi od realizácie zobytnenia podstrešia, čím ubudne počet bytov a zníži sa náročnosť územia na statickú dopravu.*
2. *V juhovýchodnej časti pozemku, vo vzdialenosti cca 15 metrov od hrádze potoka vybuduje detské ihrisko kapacitne pre 20 detí, s rozmermi 5 x 10 m, t.j. 50 m², účelovo viazané pre obyvateľov bytových domov SO 01 a SO 02 obytnej zóny PEZINOK SEVER III.*
3. *Bytový dom SO 02 posunie od južnej hranice pozemku o 1,3 m smerom na sever a osadí vo vzdialenosti 4 až 5,8 m od južnej hranice pozemku, 2,25 až 11,90 m od západnej hranice pozemku a 12,8 až 18,15 m od severnej hranice pozemku. Vzhľadom na vysoké polozenie navrhovanej obslužnej komunikácie C2 MO 8, 0/30 a normou povolené klesanie cesty a rampy do garáže objektu SO 01 ako aj dodržanie normou stanovených polomerov cestných oblúkov nie je možné posunúť objekt SO 01, a preto navrhujeme jeho osadenie nasledovne: 2,7 až 4,15 m od južnej hranice pozemku, 11 až 15,4 m od východnej hranice pozemku a 18,5 m od severnej hranice pozemku. Na predmetné územie bola spracovaná urbanisticko-architektonická štúdiá zóny PEZINOK SEVER III. Osadenie objektov je v súlade s urbanisticko-architektonickou štúdiou, kde podobne ako v riešenom zadaní je od novo navrhovanej obslužnej komunikácie C2 MO 8,0/30 ponechaná väčšia vzdialenosť a objekty /C3, C6/ sú potlačené smerom na južnú hranicu riešeného pozemku v maximálne nožnej miere, kvôli obmedzeniu hluku a dodržaniu hygienických požiadaviek z novej obslužnej komunikácie. Odsadenie ďalších domov na južne susediacom pozemku začína znovu osadením domov od severnej hranice väčšou vzdialenosťou.*
4. *Bytové domy sú osadené tak, aby podzemné podlažie bolo zapustené do terénu v maximálnej nožnej miere. Vzhľadom na novo navrhovanú komunikáciu C2 MO 8,0/30 schválenú stavebným povolením je navrhovaná úroveň 1. nadzemného podlažia objektu SO 01 0,000 = 182,20m n.m. Úroveň 0,000 = 182,20m bola zvolená citlivo vzhľadom na príahly terén a navrhovanú cestu.*
5. *Zdôvodnenie: Výšková úroveň novo navrhovanej komunikácie vyplynula z požiadavky Slovenského vodohospodárskeho podniku na výšku premostenia potoka Saulak. Výška premostenia je navrhnutá na storočnú vodu a táto nedovoľuje osadiť most nižšie. Na premostenie plynulo nadväzuje obslužná komunikácia C2 MO 8,0/30. Výšková úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia je teraz na rovnakej úrovni s navrhovanou cestou. Podzemné podlažie bude do terénu zapustené v maximálnej nožnej miere a to 15 až 100 cm pod úroveň parapetu suterénneho okna a toto klesanie bude prirodzene kopírovať jestvujúci terén, ktorý sa zvažuje smerom od severu na juh a od západu na východ k potoku. Bytový dom SO 02 bude mať navrhovanú úroveň 0,000 = 182,40 m vzhľadom na prirodzene stúpajúci terén smerom na severozápad.*
6. *Zabezpečí realizáciu jedného malometrážneho detského ihriska, ktoré umiestni na svojich pozemkoch vo vzdialenosti cca. 5 m od južnej steny bytového domu na ulici Dona Sandtnera 13.*

Svoje stanoviská oznámili tieto dotknuté orgány: ObÚ ŽP v Pezinku, ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo, Ochr. ovzd., OR HaZZ v Pezinku, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, OR PZ Bratislava – okolie – ODI Pezinok, Slovenský vodohospodársky podnik, ObÚ v Pezinku – odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, BVS, ZSE, SPP, Slovak T-com, odd. ŽP Mesta Pezinok a primátor mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Navrhovateľ predložil doklady o vlastníctve a súhlasy všetkých vlastníkov pozemkov s výstavbou horeuvedenej stavby, na ktorých sa bude uvedená stavba realizovať.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov.
Navrhovateľ pri podaní návrhu uhradil správny poplatok vo výške 16,50 €.

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 Krajský stavebný úrad v Bratislave prostredníctvom Mesta Pezinok. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Toto rozhodnutie má v zmysle § 26 ods. 1 správneho zákona povahu **verejnej vyhlášky** a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho zákona vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie je tiež zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk.

Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Príloha: 1 x overená situácia

Vybavuje: Ing. Popluhárová

Doručí sa:

1. navrhovateľ: BA BUILDING, s.r.o., Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37
2. vlast. pozemkov: Mesto Pezinok, majetkoprávne odd.
3. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
4. Jana Rybárová, Banická 33, 902 01 Pezinok – parc. č. 883/25
5. vlast. sused. pozemkov: p. č. 880/163 - Ing. Ján Fabrický, Tranovského 55, 841 02 Bratislava,
6. KN -E parc. č. 2302 - Alena Piovarčiová, Gessayova 33 , 851 03 Bratislava
7. Anna Gušťaříková, Gogoľova 4, 902 01 Pezinok
8. Jozefína Ondrovičová, Senecká 33, 902 01 Pezinok
9. Jana Ďurčeková, Cerovská 107, 900 81 Šenkvice
10. Zuzana Nagyová, Kozmonautov 5, 900 21 Svätý Jur
11. MUDr. Tibor Gušťařík, ul. SNP 36 , 914 51 Trenčianske Teplice
12. Jaroslav Gušťařík, Školská 8, 902 01 Vinosady
13. Dalibor Gušťařík, Mýtna 22, 902 01 Pezinok
14. Vladimír Gušťařík, Bratislavská 128, 902 01 Pezinok

15. Ing. Marta Švarcová, Mýtna 54, 902 01 Pezinok
16. Jaroslava Lintnerová, Šamorínska 39, 903 01 Senec
17. Veronika Račková, Školská 48, 902 01 Vinosady
18. Dr. Agneša Švrlingová, Dr. Bokesa 1/24, 902 01 Pezinok
19. PhDr. Jozef Aulitis, Berlinská 29, 040 13 Košice
20. Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
21. Danuše Burdyová, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava

Na vedomie:

1. Obvodný pozemkový úrad Senec, Hurbanova 21, 902 01 Senec
2. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
3. OR PZ – ODI Bratislava - okolie, Šenkvicová, 902 01 Pezinok
4. ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo
5. ObÚ Pezinok, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
7. Krajský pamiatkový úrad, Leškova, Bratislava
8. Archeologický ústav SAV Nitra, Akademická 2, 949 21 Nitra
9. SPP-OZ, Mlynské Nivy 44/a, 825 17 Bratislava
10. ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
11. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 821 02 Bratislava
12. T-com, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
13. Ing. arch. Eva Sivoková, Pankúchová 1, 851 04 Bratislava – projektant
14. Mestské múzeum v Pezinku
15. primátor Mesta Pezinok

