

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 05.08.2009

Zn.: 5/8-Ozn.odv.ÚR/3062-12705/09

Podľa rozdeľovníka

Vec: Oznámenie o obsahu podaných odvolaní proti rozhodnutiu č. 5/8-ÚR/3062-12705/09 zo dňa 29.06.2009

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon) v podľa ustanovení § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **Vás upovedomuje** o podaných - obsahovo totožných odvolaniach účastníkov konania - časti spoluvlastníkov susedného pozemku KN -E parc. č. 2302, kat. úz. Pezinok:

Aleny Piovarčiovej, Gessayova 33, 851 03 Bratislava

Jany Ďurčekovej, Cerovská 107, 900 81 Šenkvice

Anny Gušťaříkovej, Gogofova 4, 902 01 Pezinok

Jozefíny Ondrovičovej, Senecká 33, 902 01 Pezinok

Mgr. Žuzany Nagyovej, Kozmonautov 5, 900 21 Svätý Jur

Agneši Švrlingovej, Dr. Bokesa 1/24, 902 01 Pezinok

Jaroslavy Lintnerovej, Šamorínska 39, 903 01 Senec

Veroniky Račkovej, Školská 48, 902 01 Vínosady

a o podanom odvolaní vlastníka bytu a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. dona Sandtnera č. 13 v Pezinku, Ing. Ľubomíra Sklenára, bytom ul. kpt. Jaroša 27 v Pezinku.

proti rozhodnutiu č. j.: 5/8-ÚR/3062-12705/09 zo dňa 29.06.2009, ktorým tunajší úrad rozhodol o umiestnení stavby: **Obytný súbor Pezinok Sever III** v Pezinku, navrhovateľa: **BA BUILDING, s.r.o., Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37**

a zároveň Vás vyzýva, aby ste sa v lehote do 7 dní od doručenia oznámenia vyjadrili k ich obsahu.

Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť v stanovenom termíne na stavebnom úrade v Pezinku (odporúčané dni pre verejnosť: Po.:7.30-16.00 hod., St: 7.30-17.00 hod., Pi.:7.30-15.00 hod., obedná prestávka 11.30-12.30 hod.).

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

STAVEBNÝ ÚRAD
MESTO PEZINOK

-2-



Mgr. Miroslav Šebesta
prednosta MsÚ

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Prílohy: kópie odvolaní podľa textu

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, Banícka 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, Mýtina 22, 902 01 Pezinok
14. Vladimír Gušťařík, Bratislavská 128, 902 01 Pezinok
15. Ing. Marta Švarcová, Mýtina 54, 902 01 Pezinok
16. Jaroslava Lintnerová, Šamorínska 39, 903 01 Senec
17. Veronika Račková, Školská 48, 902 01 Vinosady
18. Dr. Agneša Švrtingová, Dr. Bokesa 1/24, 902 01 Pezinok
19. PhDr. Jozef Aulitis, Záhradná 13, 902 01 Pezinok
20. Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
21. Danuše Burdyová, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
22. Ing. Ľubomír Sklenár, ul. kpt. Jaroša 27, 902 01 Pezinok
23. Lukáš Sivák, dona Sandtnera 13, 902 01 Pezinok
24. Mgr. Anton Šubert, dona Sandtnera 13, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

1. primátor mesta Pezinok

Obsahovo totožné odvolania podali:

Alena Piovarčiová, Jana Ďurčeková, Anna Gušťaříková, Jozefína Ondrovičová, Mgr. Zuzana Nagyová, Agneša Švrlingová, Jaroslava Lintnerová, Veronika Račková

Mesto Pezinok, stavebný úrad
Radničné nám. č.7
902 01 Pezinok

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	22. 07. 2009
Číslo:	21847
Odbor:	378
Pril.:	
Ukl. zn.:	TS1 PAO

Pezinok, dňa 20.7.2009

ODVOLANIE

v zmysle § 53 zák.č.71/1967 Zb., v platnom znení, o správnom konaní proti

Rozhodnutiu o umiestnení stavby
(Zn.: 5/8-ÚR/3062-12705/09)

Obytného súboru Pezinok – Sever III v Pezinku, na parc.č. 884/1, 883/1, 884/3, 883/6, 883/25, 803/7, 803/8, 1047/49 a 1054/5, k.ú.Pezinok, vedenom stavebným úradom Mesta Pezinok.

V zákonnej lehote vo vyššie uvedenej veci podávam v zmysle ust. § 53 zákona o správnom konaní č. 71/1967 Zb., ako účastník konania o d o l a n i e nakoľko napadnuté rozhodnutie, ktorým stavebný úrad umiestnil na daných parceliach stavby, nie je v súlade so všeobecne platnými právnymi normami.

1)

SÚ Mesto Pezinok určil podmienku pre umiestnenie stavby pre SO 01 a SO 02, že budú podpivničené, s tromi nadzemnými podlažiami a s obytným podkrovím. Územný plán Mesta Pezinok pre danú lokalitu (U.P.C. 3-1) vo svojich záväzných častiach (Výkres č. 3A) reguluje max podlažnosť na 3 podlažia bez ohľadu na druh podlažia. Vyhláška MŽP SR 532/2002 Z.z. definuje v § 43 ods. 2 podlažie: „*Podlažie vymedzujú dve najbližšie nad sebou nasledujúce horizontálne deliace konštrukcie. Bytová budova môže mať podzemné, nadzemné a ustupujúce podlažie,....*“ Predmetné bytové domy (SO 01 a SO 02) majú podľa určenia SÚ podpivničené (podzemné) podlažie + 3 nadzemné = spolu 4 podlažia čo je v rozpore s ÚPN mesta Pezinok. Podľa §4 ods. 1 Vyhlášky MŽP SR 532/2002 Z.z. musia stavebné úrady pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce.

2)

Podľa §37 ods.2 zákona č.50/1976 Zb. stavebný úrad preskúma návrh a jeho súlad s ÚPN obce. Ďalej podľa §140a ods. 1b) ak je obec stavebným úradom, nie je dotknutým orgánom a nevydáva záväzné stanoviská podľa §140b ods1. stavebného zákona.

Preto SÚ mesta Pezinok má povinnosť posúdiť súlad návrhu s ÚPN a nie bez vlastného preverenia akceptovať záväzné stanovisko Mesta Pezinok (str. č. 2, bod II.), ktoré v tomto prípade nie je dotknutým orgánom.

3) SÚ v odôvodnení svojho rozhodnutia na strane č. 12 konštatuje, že z hľadiska funkčného využitia je súlad návrhu s ÚPM mesta Pezinok, t.j. plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr do 4 NP. Súlad s ÚPN mesta Pezinok sa musí brať ako celok a v súvislostiach s inými záväznými časťami ÚPN napr. ako je Výkres č. 3A, kde je regulovaná max podlažnosť. V predmetnom Ú.P.C. 3-1 je to max 3 podlažia.

Máme za to, že správny orgán nedodrжал všetky záväzné časti ÚP a ich súvislosti, ktoré boli vyhlásené VZN mestom Pezinok.

4)

Pri ústnom pojednávaní sme žiadali SÚ, aby pri vydaní ÚR dodrжал ÚPN mesta Pezinok vo všetkých jeho záväzných častiach. Podľa záväznej textovej časti ÚPN mesta Pezinok (str. č. 38) pre Ú.P.C. 3-1 je stanovená podmienka „*sformovať prostredie s koncentráciou zelene a rekreačno-oddychových aktivít*“. Aj v nadväznosti na §8 ods. 5 Vyhlášky MŽP SR 532/2002 Z.z. podľa ktorého ma byť odstavná plocha zazelenená, konštatujeme, že tieto podmienky ku vzťahu životného prostrediu a *zachovanie pohody bývania* (§4 ods. 2 Vyhl. 532/2002 Z.z.) nie sú rešpektované v návrhu ani v samotnom ÚR.

5)

Podľa §4 ods. 2 Vyhlášky 453/2000 Z.z. k územnému rozhodnutiu stavebný úrad pripojí situačný výkres so zakreslením predmetu ÚR na podklade katastrálnej mapy. Táto grafická príloha predmetného rozhodnutia je v rozpore s výrokovou časťou rozhodnutia, najmä kvôli umiestneniu SO 01 a SO 02 na parcele č. (2303). Napríklad pri umiestnení bytových domov odstupujú od susedných parciel nie sú vo výkrese na podklade katastrálnej mapy dodržané, sú len prepísané čísla kôť.

Ďalej SÚ akceptoval požiadavku vybudovania detského ihriska (str. č.8), ale v situačnom výkrese nie je toto ihrisko umiestnené a tým pádom je nám znemožnené vyjadriť sa k jeho lokalizácii, z nášho pohľadu na susednom pozemku.

6)

SÚ v odôvodnení svojho rozhodnutia na strane č. 7 konštatuje, že obyvatelia bytových domov na ul. don Sandtnera č.9 a 13. nie sú účastníkmi konania pričom sa odvoláva na §34 ods. 2 stavebného zákona. Obyvatelia bytových domov na ul. don Sandtnera č.9 a 13 sú majiteľmi susednej stavby v zmysle § 139 ods. 2d) minimálne z dôvodu dopravného napojenia ich stavieb na tú istú komunikáciu na ktorú sa bude v blízkosti pripájať predmetná stavba tohto ÚR. Ďalej niektoré stavebné objekty inžinierskych sietí sú vedené v tesnej blízkosti ich jestvujúcich bytových domov, taktiež vyústenie dažďových vôd do potoka Saulak. Toto vylúčenie sa nám javí ako účelové, keďže podľa §3 ods.2 zákona 71/1967 správny orgán je povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s občanmi a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať a uplatniť svoje návrhy.

7)

Podľa §4 ods. 2 Vyhlášky 532/2002 Z.z. umiestnením stavby nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania. Keďže bytové domy SO 01 a SO 02 sú umiestnené v tesnej blízkosti od našej hranice pozemku (parc. č. 880/1) a na priečeliach povolených bytových domoch sú umiestnené okná do obývacích miestností máme

za to, že naše pozemky tým budú znehodnotené, keďže prípadné umiestnenie stavby na našom pozemku bude musieť splniť požiadavky na denné osvetlenie a presvetlenia týmto rozhodnutím povolených bytov i protipožiarnych odstupov a budú musieť byť (naše stavby) umiestnené „hlboko“ do vnútra nášho pozemku. Tým budú naše pozemky predmetnou stavbou zaťažené nad prípustnú mieru.

8)

Umiestnenie bytových domov i inžinierskych sietí (napr.: kanalizácia, električka) v predmetnom rozhodnutí taktiež nedodržia odstup, ktoré musia umožňovať údržbu stavieb podľa §6 ods. 1 Vyhlášky 532/2002 Z.z.. Pri údržbe a opravách jednotlivých stavebných objektov môžu byť dotknuté naše pozemky s čím nesúhlasíme.

9)

SÚ v odôvodnení svojho rozhodnutia na strane č. 15 odsek 2 konštatuje, že prítomní spoluvlastníci susedného pozemku, parc. č. 2302 odmietli uložiť povinnosť navrhovateľovi vyriešiť možné umiestnenie bytových domov na ich pozemkoch. Toto všeobecné konštatovanie nie je pravdivé. Keďže SÚ nedodrжал postup pri ústnom konaní tak, ako mu to predpisuje §22 zákona 71/1967 a nehlasovali sme o predloženej návrhu, nie je o tom ani dôkaz.

10)

Správny orgán, t.j. stavebný úrad Mesto Pezinok, nedodrжал postup pri ústnom konaní tak, ako mu to predpisuje §22 zákona 71/1967. Nebola prečítaná zápisnica a podpísaná všetkými účastníkmi ústneho konania. Boli prečítane len písomné námietky účastníkov konania, z ústneho pojednávania zápisnica nebola vykonaná.

11)

SÚ v odôvodnení svojho rozhodnutia na strane č. 14 konštatuje, že bola vypracovaná Urbanisticko-architektonická štúdia zóny Sever III, Pezinok. Aj keby bola táto štúdia obstaraná v súlade s §3 Vyhlášky 55/2001 Z.z. predmetné rozhodnutie nie je v súlade s ňou.

12)

SÚ v odôvodnení svojho rozhodnutia na strane č. 12 konštatuje, že z hľadiska funkčného využitia je súlad návrhu s ÚPM mesta Pezinok, t.j. plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr do 4 NP. Súlad s ÚPN mesta Pezinok sa musí brať ako celok a v súvislostiach s inými záväznými časťami ÚPN napr. ako je Výkres č. 3A, kde je regulovaná max podlažnosť. V predmetnom Ú.P.C. 3-1 je to max 3 podlažia.

Na základe vyššie uvedeného teda žiadame, aby odvolací správny orgán, napadnuté rozhodnutie zrušil, vrátil na nové prerokovanie a zaviazal príslušný stavebný úrad vydať územné rozhodnutie, ktoré bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Ing. Ľubomír Sklenár, ul. kpt. Jaroša 27, 902 01 Pezinok

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	17. 07. 2009
Číslo:	27309 Pril.:
Odbor:	71 Ukl. znak:

Č.k. 5/8-ÚR/3062-12705/09.

Mesto Pezinok
stavebný úrad
Radničné nám.č.7
902 14 Pezinok

Pezinok dňa 16.7.2009

Odvolyvanie

v zmysle § 53 zák.č.71/1967 Zb., v platnom znení, o správnom konaní proti

Rozhodnutiu o umiestnení stavby

Obytného súboru Pezinok – Sever III na parc.č. 884/3, 884/1, 883/6, 883/25, 83/1, 803/8, 1047/49 a 1054/5, k.ú.Pezinok, vedenom stavebným úradom Mesta Pezinok.

I.

V zákonnej lehote vo vyššie uvedenej veci podávam v zmysle ust. § 53 zákona o správnom konaní č. 71/1967 Zb., ako účastník konania odvolanie na koľko napadnuté rozhodnutie, ktorým stavebný úrad povolil umiestniť na danom území stavby, v zmysle podaného návrhu zo dňa 23.4.2009 a sprievodnej projektovej dokumentácie, nie je v súlade s platným územným plánom mesta / ÚPM /.

II.

Odôvodnenie:

Navrhované domy v zmysle podania zo dňa 23. 4.2009 a sprievodnej dokumentácie majú byť podpivničené, pričom podzemné podlažie nie je v skutočnosti pod úrovňou zeme, s tromi nadzemnými podlažiami, jedným ustupujúcim podlažím, čo je rovnocenným nadzemným podlažím ako tri predchádzajúce, obytným podkrovím, čo je ďalšie nadzemné podlažie a povalovým priestorom – podstreším.

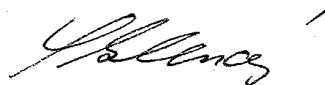
Po preštudovaní súvisiacej projektovej dokumentácie vypracovanej navrhovateľom pre účely územného konania a po absolvovaní miestneho konania v predmetnej veci som nadobudol názor, že ide o autentické bytové domy, z ktorých jedného som aj ja spoluvlastníkom /dona Sandtnera 11 a 13/ a ktoré sú v operáte katastra nehnuteľností zapísané celkom jednoznačne ako päťpodlažné bytové domy bez toho, že by sa jednotlivé podlažia takto pojmovo zahmlievali v snahe čo najviac urobiť zadosť ÚPZ, ako sa to snaží v tomto prípade navrhovateľ. Podľa projektov ide skutočne o rovnaké domy čo do ich stavebno-technického riešenia a preto premenovanie jednotlivých nadzemných podlaží považujem za účelové a špekulatívne.

V tomto ohľade som presvedčený, a so mnou i ostatní obyvatelia susedných domov /na ul. dona Sandtnera 11-13/, ktorí sú rovnako účastníkmi tohto konania, že naše práva vlastníkov susedných stavieb, vrátane bytov, sú skutočnosťou, že územie sa má zaťažiť ďalšími dvoma päťpodlažnými stavbami v rozpore s ÚPZ, budú jednoznačne dotknuté.

Mám na mysli okrem komunikačných problémov na prístupových komunikáciách a parkoviskách, ktoré jestvujú už i terajšej zaťažnosti územia, sieťovej vyťažnosti jestvujúcich inžinierskych rozvodov, kde už v súčasnosti pociťujeme znížený tlak dodávanej vody a pod., považujeme porušenie územným plánom stanovenej zaťažnosti danej zóny a zaťažnosti vybavenosti územia za dostatočnú a nie je prípustné, aby sa zvyšovala a menila tak zákonite podmienky bývania v tejto lokalite.

Za účastníka konania, ktorého jedným z práv týmto podaním využívam, sa považujem z titulu ustanovenia § 14 zák.č.71/1967 Zb. správneho poriadku, podľa ktorého je stavebný úrad povinný zo zákona priznať postavenie účastníka konania každému, kto sa toho domáha a to až dotedy, kým nebude právoplatným rozhodnutím z účasti vylúčený.

Na základe vyššie uvedeného teda žiadam, aby odvolací správny orgán, napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil zaviazal príslušný stavebný vydať územné rozhodnutie, ktoré nebude v rozpore s ÚPZ a ktoré povolí umiestniť na danom území len trojpodlažné obytné domy také, ako je dom na ul.dona Sandtnera 9, ktorý jediný v danej lokalite spĺňa ÚPM stanovený výškový limit.



Ing. Ľubomír Sklenár , vl.r.