

# Mesto PEZINOK

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 26.03.2012  
Zn.:5/72-SP/2487-2495/2012

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **ENERGON a.s.**, Dolná 31/14, 900 01 Modra  
v zastúpení: **Štefánia Matušková**, dona Sandtnera 13, Pezinok

podal dňa 26.01.2012 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **„Nadstavba obytného domu s vytvorením 6 b.j., upravenie 11 parkovacích miest“ na Moyzesovej 44-48 v Pezinku, súp. č. 1685, 1686, 2281** (parc. č.: 2994, 2995/2, 2995/1, 2996/6, 2996/74 /novovytvorený pozemok z parcely č. 2996/6 geometrickým plánom č. G1 815 /11 overený Správou katastra Pezinok/, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ustanovenia §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon), prerokovalo žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa §62 a § 63 stavebného zákona **v stavebnom** konaní a rozhodlo takto:

### Stavba:

**„Nadstavba obytného domu s vytvorením 6 b.j., upravenie 11 parkovacích miest“  
na Moyzesovej 44-48 v Pezinku, súp. č. 1685, 1686, 2281**

parc.č.: **2994, 2995/2, 2995/1, 2996/6, 2996/74** /novovytvorený pozemok z parcely č. 2996/6 geometrickým plánom č. G1 815 /11 overený Správou katastra Pezinok/

v kat. území: **Pezinok**

sa podľa § 66 stavebného zákona

**sa p o v o ľ u j e.**

### Pre uskutočnenie udržiavacích prác sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bytového domu je umiestnená na pozemkoch parc. č. 2994, 2995/2, 2995/1, v kat. úz. Pezinok vo vzdialenosti cca 20,0 m od bytového domu na pozemkoch parc. č. 2993, 2992 a vo vzdialenosti cca 19,9 m od bytového domu na pozemkoch parc. č. 2996/2-5.

Výškové osadenie: výška prízemnia +0,0 sa nemení – ostáva pôvodná. Realizáciou stavby sa nezmenia pôdorysné rozmery bytového domu, ani jeho umiestnenie.

Objekt bytového domu je podpivničený, 4-podlažný, prestrešený plochou strechou. Budú odstránené staré vrstvy strešného plášťa až po stropný panel, klampiarske prvky strechy, atika, stropné panely v mieste umiestnenia schodiska. Vybuduje sa obytné podkrovie, prestrešené sedlovou strechou V podkroví vznikne nových 6 b.j. – v každom vchode budú 2 b.j. Max. výška hrebeňa strechy bude 16,94 m nad  $\pm 0,0$  m.

Na pozemku parc. č. 2996/74 a 2966/6 bude upravených 11 parkovacích miest, ktoré po kolaudácii budú odovzdané do majetku mesta.

Napojenie na verejné inžinierske siete je jestvujúcimi prípojkami elektro, vody a kanalizácie.

2. Práce budú uskutočnené podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok.

Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia a je priložená k stavebnému povoleniu, ktoré obdržal stavebník.

3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona a technické požiadavky a príslušné technické normy.
5. Stavba bude ukončená do: **24 mesiacov** od právoplatnosti SP.  
Stavbu bude uskutočňovať: **ENERGON a.s.**, Dolná 31/14, 900 01 Modra

Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky.**

Dodávateľ bude určený výberovým konaním. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu dodávateľa najneskôr do 10 dní po výbere dodávateľa a predložiť jeho oprávnenie.

6. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./: Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s mestským úradom. Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu.

7. **N á m i e t k y účastníkov konania:** bez pripomienok.

8. **Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov:**

**Mesto Pezinok** – súhlasíme v zmysle súhlasov ODI k dokumentácií pre SP a k počtu parkovacích miest (11). POV doplnený dňa 27.03.2012. Dočasné aj trvalé dopravné značenie je potrebná dať odsúhlasiť ODI.

- **Mesto Pezinok – úsek ochrany prírody a krajiny** – v okolí BD je pozemok vo vlastníctve Pezinských tehelní. Ak dôjde k orezu drevín alebo k výrubu, je potrebný súhlas vlastníka pozemku a povolenie vydá Mesto Pezinok.
- **Mesto Pezinok – úsek dopravy a cestného hospodárstva** – Podľa predloženého projektu statickej dopravy je nedostatočná dĺžka parkovacích miest. Min. dĺžka pri 60° radenia je 4,8 m – navrhovaná bola 4,8 m. *Bol predložený zmenený projekt.* Dočasné a trvalé dopravné značenie musí byť odsúhlasené ODI a Mesto Pezinok vydá následne určenie DZ.
- **Mesto Pezinok – odd. majetko-právne** – Po vybudovaní parkovacích miest stavebník ich odovzdá do majetku Mesta – v zmysle stanoviska operatívnej porady dňa 19.03.2012.
- **Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.** – stanovisko k stavebnému konaniu:
  1. Ak jestvujúca vodovodná a kanalizačná prípojka príp. ich časť nie sú vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
  2. Právo vykonať zásah do verejného vodovodu a pripojenie na verejný vodovod je možné len pod odborným dohľadom BVS, ktorá jediná má právo vykonať zásah do verejného vodovodu, príp. zásah môže vykonať iná odborne spôsobilá osoba, pod odborným dohľadom BVS.
  3. Na vodovodnej prípojke medzi verejným vodovodom a vodomerom nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
  4. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej a kanalizačnej prípojky nesie vlastník prípojok, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
  5. K zásobovaniu vodou a k odvádzaniu odpadových vôd nemáme pripomienky, len ak žiadateľ je vlastník predmetnej nehnuteľnosti alebo jeho súhlasné stanovisko korešponduje s vôľou ďalších spoluvlastníkov, príp. ďalších stavbou dotknutých osôb.
  6. Súhlas na využitie jestvujúcej vodovodnej a kanalizačnej prípojky a vnútorných rozvodov

musí dať ich vlastník.

7. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja pitnej vody (studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
8. Producent je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
9. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia.

Technické riešenie a realizácia musí byť v súlade so Zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov.

K zabezpečeniu požiarnej ochrany bytového domu z jedného jestvujúceho vonkajšieho podzemného požiarneho hydrantu umiestneného na potrubí v uličnom rozvode vody pred stavbou bytového domu – cca 75 m a pomocou hadicových zariadení – hadicových navijakov s tvarovo stálou hadicou DN 25 nemáme námietky.

K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ jestvujúcou dažďovou kanalizáciou do jestvujúcej kanalizačnej prípojky nemáme námietky.

- **ZSE a.s.** – K vydaniu stavebného povolenia nemáme námietok. Požadovaný odber elektrickej energie ( $P_i=30$  kW,  $P_p=13,8$  KW) bude možné pripojiť z existujúceho káblového vedenia po zrekonštruovaní existujúcej káblvej prípojky podľa predloženej projektovej dokumentácie. Rekonštrukciu el. prípojky a elektrické meranie si žiadateľ zriadi na vlastné náklady. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platnými predpismi. Elektromerový rozvádzač RE požadujeme umiestniť na verejne prístupné miesto na hranici pozemku, prístupné pracovníkom ZSE – zodpovedný investor stavby. Osadenie výšky číselníka meracieho zariadenia požadujeme 1,3-1,7 m. Pripojenie koncových odberateľov bude realizované z elektromerových skríň RE, umiestnených na verejne prístupnom mieste tak, aby bol kedykoľvek v každú dennú a nočnú hodinu prístupný za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod. pracovníkom ZSE – zodpovedný investor.
- **ObÚ ŽP v Pezinku - OPaK** – K vydaniu územného rozhodnutia nemáme ďalšie zásadné pripomienky. Tesne pred realizáciou je potrebné zabezpečiť, aby v neobývaných častiach neprišlo k prípadnému ohrozeniu chránených druhov živočíchov.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo** - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby. Stavebník je povinný predložiť pred vydaním kolaudačného rozhodnutia doklad o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS** – Stavba nebude pozostávať z vodných stavieb. Navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.
- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – stanovisko č. HŽP/9395/2011 zo dňa 10.08.2011 - Súhlasí sa s návrhom na umiestnenie stavby „Nadstavba bytového domu“ Moyzesova 44-46-48 v Pezinku. Súčasne stanovujem nasledovné povinnosti:
  1. Riešiť dostatočnú ochranu navrhovaného obytného prostredia pred nadmerným hlukom z dopravy.
  2. Zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi.
  3. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
  4. Ku kolaudácii predložiť výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z dopravy nebude negatívne vplyvať na vlastné obytné prostredie.

- **OR HaZZ v Pezinku** – K riešeniu požiarnej bezpečnosti nemáme pripomienky. Nami opečiatkovaný projekt žiadame predložiť pri kolaudácii.
- **ŽSR – GR- odbor expertízy** - stanovisko č. 20561/2011/O420-2 zo dňa 09.11.2011 – Zariadenia ŽSR v danej lokalite považujeme za stabilizované, v mieste posudzovanej stavby sa inžinierske siete a zariadenia ŽSR nenachádzajú a s umiestnením stavby na parcelách uvedených v oznámení stavebného úradu súhlasíme za týchto podmienok:
  1. Stavebník bude rešpektovať objekty a zariadenia ŽSR, je si vedomí skutočnosti, že miesto stavby sa nachádza v OPD s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené železničnou prevádzkou a je povinný zabezpečiť, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky počas celej doby jej prevádzky. Nesúhlasíme, aby si vlastníci, resp. užívatelia stavby z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky uplatňovali nároky na úpravu u Železníc SR.
  2. Realizáciou stavby nesmú byť znečisťované pozemky v správe ŽSR.
  3. Toto stanovisko nie je konečné. Dokumentáciu pre SP žiadame predložiť na posúdenie cestou ŽSR.

Stanovisko č. 320/2011/O420 zo dňa 24.11.2011

4. Stavebník je povinný počas celej výstavby a prevádzky stavby zabezpečiť, aby stavba odolávala dynamickým vplyvom železničnej prevádzky a nenarušila zariadenia a stavby dráhy.
  5. Stavebník je povinný zrealizovať stavbu a vykonať opatrenia, aby nebola ohrozená a narušená železničná prevádzka.  
Skládky stavebného materiálu, resp. odpad vzniknutý v rámci stavby požadujeme skladovať mimo pozemku ŽSR.
- **Úrad pre reguláciu železničnej dopravy** – vydáva súhlas na vykonávanie činností v ochrannom pásme dráhy (OPD) v rámci stavby : Pezinok , Moyzesova ul. č. 44-48 – Nadstavba bytového domu“ s vytvorením 6 b.j. a 11 parkovacích miest.  
Pre uskutočnenie stavby v OPD sa určujú tieto záväzné podmienky:
    1. Stavbu umiestniť v OPD vľavo v smere staničenia žel. trate Bratislava hl. stanica – Žilina v žkm 19,405-19,440 v minimálnej vzdialenosti 28,15 m od osi krajnej koľaje za dodržania ustanovení príslušných predpisov a technických noriem (STN EN)
    2. Stavbu realizovať podľa projektu overeného ÚRŽD, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto súhlasu. Každá zmena stavby oproti overenému projektu týkajúce sa OPD, musí byť vopred prejednaná so ŽSR Bratislava a odsúhlasená ÚRŽD.
    3. Stavebník je povinný v plnom rozsahu rešpektovať a dodržiavať podmienky ŽSR dané Odborom expertízy GR Bratislava pod č. 320/2011/O420 zo dňa 24.11.2011.
    4. Stavebník je povinný podľa zákona č. 272/1994 Zb. navrhnúť a určiť konštrukčné podmienky vrátane materiálu tak, aby sa znížil nepriaznivý vplyv prevádzky dráhy na stavbu rodinných domov a osoby v súlade s požiadavkami na ochranu zdravia.
    5. Stavbu v OPD udržiavať a užívať tak, aby neohrozovala dráhu alebo dopravu na dráhe a nebola obmedzená ani narušená bezpečnosť dráhy a dopravy na dráhe.
    6. Vlastník (užívateľ) stavby je povinný v OPD upraviť, príp. odstrániť iné prekážky, ktoré by mohli ohrozovať dráhu alebo dopravu na dráhe.

**OR PZ v Pezinku – ODI** – Na základe predloženej projektovej dokumentácie slúžiacej pre vydanie stavebného povolenia súhlasíme s vydaním stavebného povolenia za doriešenia nasledovných pripomienok vyplývajúcich z hľadiska našich sledovaných záujmov:

1. Súhlasíme s návrhom 11 parkovacích miest so šikmým radením vozidiel pre potreby nadstavby 6 b.j. – návrh parkoviska v zmysle vydaného ÚR pre šikmé státie pod uhlom 45° je 2,4 m šírka boxov s hĺbkou min. 4,5 m.

2. Pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru priľahlých komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby – prenosné dopravné značenie.
  3. Projekt organizácie dopravy – trvalé DZ, žiadame predložiť k schváleniu najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch. Za súhlasu s plánmi organizácie dopravy žiadame pokladať iba plány opatrené otláčkami razítka ODI v Pezinku..
9. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov.
  10. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie stavebných prác.
  11. Stavebník je povinný viesť o stavbe jednoduchý stavebný záznam, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor, resp. pri dodávateľskom spôsobe výstavby stavebný denník vedie dodávateľská organizácia.
  12. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľka "**Stavba povolená**" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
  13. Stavebník je povinný pred začatím výstavby dať schváliť dočasné dopravné značenie ODI a následne požiadať mesto o určenie DDZ.
  14. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona v prípade nepredvídaných nálezov kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce v zmysle stavebného zákona, nález ihneď ohlási stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
  15. V zmysle § 70 stavebného zákona, stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
  16. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok.

**S T A V E B N É P O V O L E N I E stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.**

## **Odôvodnenie**

Mesto Pezinok podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona oznámilo dňa 15.02.2012 verejnou vyhláškou začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Predloženú žiadosť preveroval z hľadísk uvedených v § 62 a 63 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením povolených stavebných prác nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili orgány: Mesto Pezinok, ZSE, BVS, OR PZ- ODI v Pezinku, RÚVZ v Bratislave, OR HaZZ v Pezinku a primátor mesta. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie stavby.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebník zaplatil správny poplatok vo výške 66,- €.

## **P o u č e n i e**

Podľa § 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote **15 dní**, odo dňa oznámenia rozhodnutia, na Krajský stavebný úrad v Bratislave prostredníctvom Mesta Pezinok.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

**Toto rozhodnutie má v zmysle § 69 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho zákona vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

**Mgr. Oliver S o l g a**  
primátor mesta

**Vyvesené dňa:**

**Zvesené dňa:**

**Pečiatka a podpis:**

**Pečiatka a podpis:**

Príloha pre stavebníka: Dokumentácia overená v stavebnom konaní.

Vybavuje: Ing. Vojčináková

### **Doručí sa:**

1. navrhovatelia v zastúpení: Štefánia Matušková, dona Sandtnera 13, Pezinok
2. primátor mesta Pezinok
3. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Moyzesova 44,46,48 (parc. č. 2994, 2995/1, 2995/2)
4. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Moyzesova 40, 42 (parc. č. 2992, 2993)
5. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Moyzesova 50, 52, 54, 56 (parc. č. 2996/2, 2996/3, 2996/4, 2996/5)
6. vlastníci pozemkov parc. č.: 2996/32, 2996/37, 2996/6, 2996/7
7. vlastníci stavieb na pozemkoch parc. č. 2996/7, 2996/38, 2996/70, 2996/17, 2996/16
8. vlastníci pozemku parc. č. 2996/6: Pezinské tehelne – Paneláreň a.s., Tehelná 9, 902 01 Pezinok
9. projektant: VISIA s.r.o., Ing. Ladislav Chatrnúch, Sládkovičova 50, 927 01 Šaľa

**Na vedomie:**

1. navrhovateľ: ENERAGON a.s., Dolná 31/14, 900 01 Modra
2. ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo, OPaK
3. OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 2, Pezinok
4. SPP, Mlynské Nivy 44, Bratislava
5. ZSE, Čulenova 6, Bratislava
6. BVS, Prešovská 48, Bratislava
7. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
8. Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 949 21 Nitra
9. ObÚ v Pezinku – odbor krízového riadenia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
10. Úrad pre reguláciu železničnej dopravy, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
11. ŽSR SR, Klemensova 8, Bratislava
12. OR PZ – ODI Bratislava- okolie, Šenkvická, 902 01 Pezinok