

# Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 17.09.2013

Zn.: 5/72-SP/934-18696/2013

## STAVEBNÉ POVOLENIE

**Stavebník:** STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Hrnčiarska 29,902 01 Pezinok

podal dňa 26.05.2010 na Mesto Pezinok žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: **Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete** na Muškátovej ul. v Pezinku ( parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62, kat. úz. Pezinok).

Územné rozhodnutie bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/81-ÚR/459-1218/2008 dňa 25.06.2009, právoplatné 30.03.2009.

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), prerokovalo žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania postupom podľa § 60 a § 61 stavebného zákona a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodlo takto:

stavba:

**„Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete“  
na Muškátovej ul. v Pezinku**

### *Pozostávajúca zo stavebných objektov:*

- SO 01 Bytový dom s 31 b. j.
- SO 05 Prípojka plynovodu NTL
- SO 06 Prípojka nn
- SO 07 Telefónna prípojka
- SO 08 Televízny kábelový rozvod – prípojka
- SO 10 Sadové úpravy
- SO 11 Smetníky
- SO 12 Pieskovisko pre deti

parc. č.: 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62

kat. úz.: Pezinok

sa podľa § 66 stavebného zákona, § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

**P O V O L U J E .**

(Stavba bytového domu je podpivničená, štvorpodlažná s obytným podkrovím, prestrešená kombináciou plochej, manzardovej a pultovej strechy. Bytový dom obsahuje 31 bytov.)

### Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok, ako príslušného stavebného úradu. Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia a je priložená k stavebnému povoleniu, ktorú obdržal stavebník.
2. **Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou) na túto činnosť oprávnenou.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, vyhl. č. 453/2000 Z.z., č. 532/2002 Z.z. a príslušné technické normy.
5. **Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:**

**SO 01 – Bytový dom** sa umiestni na pozemkoch parc. č. 2045/61 a 2045/62 vo vzdialenosti min. 4,0 m od jestvujúceho bytového domu na pozemku parc. č. 2045/25, vo vzdialenosti 19,61 m od jestvujúceho bytového domu na pozemku parc. 2045/33 a vo vzdialenosti min. 20,7 m od jestvujúceho bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/8 a 2045/9 – v zmysle situácie osadenia. (Na vlastnom pozemku musia byť umiestnené i všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby, rímasy a pod.).

Stavebná čiara objektu SO 01 – Bytový dom sa určuje vo vzdialenosti 4,0 m od hranice s pozemkom parc. č. 2047/129.

Výškové osadenie: výška prízemnia 0,00 m sa určuje +1,5 m nad úrovňou osi jestvujúcej komunikácie v mieste stavby.

Maximálna výška objektu SO 01 Bytový dom bude 16,96 m nad úroveň ±0,0.

Bytový dom má pôdorysný tvar písmena „V“, je navrhnutý podpivničený, štvorpodlažný s obytným podkrovím (podkrovie je ustúpené do vnútornej strany), prestrešený kombináciou plochej, manzardovej a pultovej strechy. Bytový dom obsahuje 31 bytov – 12 x 1-izbový, 11x2-izbový, 3x3-izbový, 3x4-izbový, 1x4-izbový (mezonet) a 1x5-izbový (mezonet).

V zmysle § 33 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z.z. bytový dom obsahuje výťah s nosnosťou 320 kg pre 4 osoby prístupný na všetkých podlažiach z priestoru schodiska.

Bytový dom bude v zmysle § 57 ods. 1 vyhl. 532/2002 Z.z. sprístupnený rampou pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
6. Napojenie na jestvujúce verejné inžinierske siete bude navrhovanými prípojkami SO 03 – prípojka vodovodu, SO 04 prípojka kanalizácie – povolená špeciálnym stavebným úradom Obvodným úradom v Pezinku rozhodnutím č. ŽP.vod.1034/I-11/2010-Km zo dňa 29.05.2012, SO 05 prípojka plynovodu NTL (pripojenie na pozemku parc. č. 2047/129), SO 06 Prípojka nn (pripojená na pozemku parc. č. 2045/5), SO 07 – telefónna prípojka (napojenie na pozemku parc. č. 2047/129).
7. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu ap/. Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku. Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestom Pezinok.
8. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.  
 Stavbu bude realizovať: **STAVOINVESTA GROUP s.r.o.**, Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok  
 Stavba bude uskutočnená: **dodávateľsky**.  
 Dodávateľ stavby bude: **STAVOINVESTA GROUP s.r.o.**, Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok
9. **N á m i e t k y** účastníkov konania:  
 Spoluvlastník pozemku parc. č. 2045/25 (susedného pozemku) – Ondrej Reichbauer, - podal písomne námietky v stanovenej lehote dňa 24.08.2010 námietky v bodoch 1-7. *Stavebný úrad*

*námietku týkajúcu sa oplotenia staveniska a zabezpečenia vstupu na pozemok parc. č. 2045/25 akceptuje, ostatné námietky neakceptuje.*

Splnomocnený zástupca Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor (vlastníci susednej stavby) – Advokátska kancelária Jančo a partneri s.r.o. – podal písomne námietky v stanovenej lehote dňa 25.08.2010 námietky obsiahnuté v bodoch 1-6. *Stavebný úrad námietky neakceptuje v plnom rozsahu.*

*Stavebný úrad sa námietkami účastníkov konania podrobne zaoberal a vysporiadal sa nimi v odôvodnení rozhodnutia.*

#### 10. Stanoviská a podmienky dotknutých oddelení Mesta Pezinok:

**odd. investičnej výstavby, realizácie a územného plánu** – 04.08.2010 - súhlasíme s vydaním stavebného povolenia v zmysle územného rozhodnutia za podmienok:

- doplniť riešenie VO min. na detskom ihrisku – *Vyjadrenie projektanta - Na Muškátovej ul. a v línii medzi bytovým domom Gánok a navrhovaným bytovým domom sa v súčasnosti funkčné verejné osvetlenie postačujúce pre riadne užívanie jestvujúceho a navrhovaného verejného priestoru ako aj jestvujúcich a navrhovaných komunikácií.*

- prehodnotiť možnosť umiestnenia smetných nádob na konci slepej ulice – *nebude sa realizovať* – v zmysle stanoviska odd. ŽP – OH zo dňa 25.07.2013

**odd. ŽP - úsek ochrany prírody a krajiny** – zo dňa 27.07.2010 - s návrhom súhlasíme. Pri výsadbe stromov žiadame dodržanie ochranných pásiem inž. sietí – stromy by mali byť vysadené len na voľných plochách.

**odd. ŽP - úsek štátnej vodnej správy** – zo dňa 27.07.2010 - s návrhom súhlasíme.

**odd. ŽP - úsek ochrany ovzdušia** – záväzným stanoviskom č. 5/51/EC2/4414/22680/10 zo dňa 07.07.2010 súhlasí s povolením stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia v bytovom dome 02 na Muškátovej ul. v Pezinku,

**odd. ŽP – úsek dopravy a cestného hospodárstva** – zo dňa 20.07.2010 - s návrhom súhlasíme.

**odd. ŽP – úsek odpadového hospodárstva** – zo dňa 03.08.2010 – s návrhom súhlasíme.

**odd. ŽP – úsek odpadového hospodárstva** – zo dňa 25.07.2013 – v roku 2012 došlo k úpravám kontajnerových stanovišť. Navrhované stanovište pre ZD 02 (má byť umiestnené na jestvujúcom stanovišti č. 55) je potrebné upraviť – zväčšiť pre 6 kontajnerov. Prístup musí byť s nájazdom z ulice, plocha spevnená (nie trávová dlažba), zábrana voči pohybu kontajnerov pri vetre (napr. malé zábradlie). Stanovište pre ZD 01 nie je potrebné budovať (pre BD je jestvujúce stanovište č. 54 pri garážach).

**odd. majetko-právne** - zo dňa 03.08.2010 - s návrhom súhlasíme. Stavba je riešená aj na Mestských pozemkoch → riešenie statickej dopravy (parkovisko + komunikácie) → nájomné zmluvy.

#### 11. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov:

**SPP** – vyjadrenie č. TDaGIS-Vi-94/2010 zo dňa 11.05.2010 – S prevedením plynofikácie súhlasíme. Inštalčné práce musia byť vykonané podľa STN EN 1775, TPP 70401, STN 386442, 38 6413, 38 6415 oprávnenou organizáciu. K predloženej dokumentácii máme tieto pripomienky:

1. Pripojiť na NTL plynovod DN 150 a návrh. prípojku DN 50.

2. Dodržať podmienky zmluvy o pripojení OPZ mimo domácnosť.

3. K inštalácií a k osadeniu obchodného meradla G10 sa so súhlasom vyjadrili stredisko MaT-SPP a.s. dňa 11.05.2010

4. Za technické riešenie pripojenia plyn. odberných zariadení zodpovedá projektant a odborný pracovník montážnej organizácie.

**ZSE** – vyjadrenie zo dňa 17.06.2010 – Z územno-technologického hľadiska rozvoja distribučnej sústavy ZSE Distribúcia a.s. s predkladanou situáciou predmetnej stavby v zásade súhlasíme za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

NN vedenie – napojenie bytového domu bude vyhotovené káblom NAYY-J 4x240 mm<sup>2</sup> s ukončením v istiacej rozpojovacej skrini SR.

ZSE Distribúcia a.s. si ako prevádzkovateľ dotknutej distribučnej sústavy v zmysle platnej legislatívy vyhradzuje právo stanoviť spôsob napojenia a rozsah budovaných distribučných zariadení siete energetiky po predložení konkrétnych žiadostí o pripojenie v lokalite riešenej predkladaným projektom. Presný rozsah investícií budovaných zariadení pre predmetnú stavbu zo strany investora a zo strany ZSE bude stanovený v zmluve o pripojení medzi investorom a ZSE.

Pripojenie odberateľov bude realizované samostatnou prípojkou zo skriň SR NN káblami zodpovedajúcej dimenzie do elektromerovej skrine 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 – podľa platnej legislatívy prípojka nie je súčasťou distribučnej siete – zodpovedný investor stavby. Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti ZSE po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby. Požadujeme rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma. Za detailné technické riešenie v zmysle platných legislatívnych predpisov, STN noriem a schválených konštrukčných prvkov ZSE zodpovedá investor a projektant.

**BVS** – vyjadrenie č. 16028/4020/2010/Nm zo dňa 03.06.2010 – nezriaďovať počas výstavby skládky materiálu, objektov zariadenia staveniska a pod. nad zariadeniami BVS, resp. v ich pásmach ochrany.

**ObÚ Pezinok – odbor civilnej ochrany a krízového riadenia** – záv. stanovisko č. KR-1153-2/2010 zo dňa 14.06.2010 – s vydaním stavebného povolenia súhlasí bez pripomienok.

**ObÚ ŽP v Pezinku – úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie** – oznámenie ŽP-1073/2010 zo dňa 06.07.2010 – Zmena navrhovanej činnosti nebude mať podstatný nepriaznivý vplyv na životné prostredie a preto nie je predmetom zisťovacieho konania.

**ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo** – stanovisko č. ŽP/ODP/2010/866/Sch zo dňa 04.06.2010 - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby. Žiadateľ je povinný predložiť pred vydaním kolaudačného rozhodnutia doklad o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe.

**ObÚ ŽP v Pezinku – OPaK** – vyjadrenie č. OUZP/OPaK-865/2010 zo dňa 06.07.2010 – nemáme námietky k vydaniu stavebného povolenia.

**ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS** – rozhodnutie č. ŽP.vod.1034/I-11/2010-Km zo dňa 29.05.2010 – povolenie na uskutočnenie vodných stavieb – SO 03, Prípojka vody, SO 04 Prípojka kanalizácie, dažďová kanalizácia – odvodnenie parkoviska, ORL, vsakovacie akumuláčny nádrže potvrdené KÚ ŽP v Bratislave rozhodnutím č. ZPS 2012/723-GGL dňa 14.09.2012.

**Slovak Telekom** – vyjadrenie č. 38187 10 Trnava zo dňa 07.06.2010 – S predloženou dokumentáciou súhlasíme za dodržania podmienok uvedených v stanovisku. Na Vami definovanom území sa nachádza telekomunikačné vedenie. Pred osadením stavby vytýčiť káble VTS Slovak Telekom a.s.

Počas realizácie stavby žiadame dodržať nasledovné podmienky ochrany telekomunikačných (vrátane rádiových) zariadení.

Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 67 zákona č. 610/2003 Z. z.).

V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

V zmysle § 69 ods. 7 zákona č. 610/2003 Z.z. 0 elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

Žiadateľ je pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené,
- upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku  $\pm 30$  cm skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu,

- upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje) vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia, aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu a poškodeniu,
- zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním),
- bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 12129,
- overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez nášho vedomia),
- v prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia. ([www.telekom.sk](http://www.telekom.sk))
- v prípade premiestnenia telekomunikačného vedenia je potrebné vypracovať projektovú dokumentáciu. Žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii je potrebné podať osobitne.
- podmienky ochrany TKZ budú doplnené pri vytýčení, ktoré požadujeme objednať na tel: Cuninka 0911915117
- v prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom správcu siete.
- oznámiť ukončenie prác najmenej 5 pracovných dní pred zásypom, z dôvodu kontroly TKZ na tel. č. uvedenom vyššie

Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka ST o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.

Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 66 zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení. Vytýčenie polohy telekomunikačných zariadení vykoná Slovak Telekom a.s. na základe samostatnej objednávky do troch týždňov od jej doručenia.

Toto vyjadrenie platí len v rozsahu nami overenej dokumentácie stavby a pre rozsah prác vyznačených alebo vymedzených v predmete žiadosti.

V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie TKZ. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblkové rozvody, Slovak Telekom, a.s. týmto upozorňuje žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

**Slovak Telekom** – stanovisko č. BA-23904 zo dňa 09.06.2010 – súhlasíme s nasledovnými podmienkami:

Pri realizácii dôjde k súbehu a križovaniu káblov VTS Slovak Telekom, a.s. Pod komunikáciou, spevnenými plochami, musia byť káble uložené v chráničkách (betónové žľaby) s presahom do zeleného pásu a doplnené jednou náhradnou chráničkou PE 110 presahujúcou do zelene.

Povinnosťou projektanta stavby je zakresliť do PD priebeh všetkých vedení verejnej siete Slovak Telekom, a.s., podľa § 69 ods. 7 zák. č.610/2003 Z. z.

V súvislosti s vykonávanými prácami požadujeme dodržiavať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení technického vybavenia /plyn, voda, kanalizácia /, ako aj STN 33 3300 odsek 6.3.4. pre križovanie a súbeh silnoprúdových vedení s oznamovacími.

Vytýčené zemnými prácami odkryté telekomunikačné vedenia a zariadenia je dodávateľ stavby povinný riadne zaistiť proti poškodeniu cudzím zásahom aj mimo pracovného času /uložením do drevených žľabov resp. vyviazaním na trárn/ a tým zabezpečiť ich plynulú prevádzkyschopnosť.

Realizáciu výkopových prác 1,5 m od osi trasy zemných telekomunikačných vedení a zariadení /ochranné pásmo/ požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom, bez používania strojných mechanizmov v zmysle § 66 a § 67 zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách.

Trasu prípojného káblu je potrebné zahrnúť do stavebného konania ako samostatnú stavbu - Prípojka slaboprúdu. Ukončenie káblov zabezpečiť na prístupnom mieste objektov pre zabezpečenie prístupnosti pre účely merania technických parametrov káblov.

Žiadame vypracovať projekt prekládky alebo ochrany telekomunikačných vedení na náklady investora, ktorý požadujeme zaslať na pripomienkovanie a následné schválenie technického riešenia.

Zároveň upozorňujeme investora, že v zmysle §67 ods. 4 zákona č. 610/2003 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých káblov, ST a.s.. Bez uzavretia dohody nesúhlasíme s manipuláciou prekladaných káblov v existujúcej sieti ST.

Zároveň upozorňujeme investora, že je povinný 15 dní pred realizáciou oznámiť presný termín premiestnenia, alebo ochrany telekomunikačného zariadenia a špecifikovať pracovný postup. (Definovanie postupnosti s časom údajom ako bude prebiehať prekládka telekomunikačného vedenia.)

**Požadujeme** ohlásiť začiatok realizácie prác zástupcovi Slovak Telekom, a. s.

**Pred zásypom výkopu** musia byť odkryté káble skontrolované pracovníkom Slovak Telekom, a.s., so zápisom do stavebného denníka stavby a ryha nad káblom doplnená výstražnou fóliou oranžovej farby.

Po realizácii stavby 7 dní pred kolaudáciou stavby žiadame odovzdať dokumentáciu porealizačného zamerania prekládky tel. zariadení ku kontrole na ST,a.s. vyhotoveného podľa technického predpisu T-326. Dokumentácia musí obsahovať schematický výkres zapojenia, polohopisné plány so zakótovaním celej trasy prekládky zariadení a geodetický elaborát v papierovej aj elektronickej forme.

**Orange Slovensko** – vyjadrenie č. BA-0859/2013 zo dňa 16.04.2013 – Pri realizácii Vami plánovanej stavebnej akcie dôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange. Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásom. V káblovej ryhe sú uložené HDPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti. Údaje o technickom stave a počte HDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy. Mechanická ochrana a prekládky budú realizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange pre investora vykoná Orange alebo ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:

- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu
- preukázateľné oboznámenie pracovníkov, vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ a upozornenie pracovníkov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku  $\pm 30$  cm skutočného uloženia PTZ od vyznačenej polohy na povrchu terénu, aby pri prácach v mieste výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie vo vzdialenosti najmenej 1 m (v ochrannom pásme 1,5m) na každú stranu od vyznačenej polohy PTZ
- dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu
- nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ
- súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou
- aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti previsu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou
- pred záhrom previesť zhutnenie zeminy pod HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery)
- bezodkladne oznámiť každé poškodenie PTZ
- overenie výškového a stranového uloženia PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia).
- pred záhrom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole, kde bude vystavený zápis o nepoškodení trasy, dodržania podmienok vyjadrenia prevádzkovateľa a správcu PTZ

Zrealizovať prekládku optickej trasy Orange v koordinácii s ostatnými prevádzkovateľmi v trase predloženej PD a meranie optických káblov prevedie servisná organizácia Orange.

**UPC Slovensko s.r.o.** – vyjadrenie zo dňa 10.06.2010 - S vydaním stavebného povolenia danej stavby súhlasíme za nasledovných podmienok:

- U predmetnej stavby dôjde k styku so sieťou UPC podľa zákresu evid. č. 560/2010
- Pred zahájením stavby je potrebné zabezpečiť u UPC vytýčenie dotknutej siete
- V ochrannom pásme káblov 1 m na obidve strany vykonávať ručný výkop
- V prípade obnaženia našich káblov zabezpečiť ich ochranu
- Pred zásypom pozvať zástupcu UPC na obhliadku, či káble nie sú porušené.
- Zásyp káblov vykonať predpísaným sypkým materiálom a položiť signalizačnú fóliu nad káblami.

**OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-833/2010 zo dňa 03.06.2010 – k predmetnému stavebnému objektu nemáme pripomienky.

**OR PZ v Pezinku – ODI v Pezinku** – stanovisko č. ORP-PK-DI-19-009/2010 zo dňa 28.06.2010 – Na základe predloženej PD slúžiacej pre vydanie stavebného povolenia, súhlasíme s vydaním stavebného povolenia za uvedenia nasledovných požiadaviek vyplývajúcich z hľadiska našich sledovaných záujmov:

1. Z dôvodu zabezpečenia náležitého rozhľadu na vychádzajúce vozidlá z parkoviska s kolmým radením vozidiel (P 1-13), požadujeme primknúť plochu pre nádoby TKO až k príľahlému chodníku vedenému popred bytový dom 02. Plocha musí byť opatrená zábranami (príp. konštrukciou) proti prípadnému nežiaducemu posunu zberných nádob mimo odkladaciu plochu,
2. parkovacie miesto P13 (vyhradené pre vozidlá prevážajúce osoby s ťažkým zdravotným postihnutím) musí byť na príľahlý chodník napojené bezbariérovo,
3. pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru príľahlých komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby – prenosné dopravné značenie
4. projekt organizácie dopravy – trvalé dopravné značenie, žiadame predložiť k schváleniu najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch. Za súhlas s plánmi organizácie dopravy žiadame pokladať iba plány opatrené odtlačkami razítka ODI v Pezinku.

**Obvodný pozemkový úrad v Senci** – stanovisko č. 210/2004-D-901 zo dňa 07.06.2004 – podľa § 9 zák. č. 307/1992 konanie o vyňatí poľnohospodárskej pôdy sa z PPF nezačne, v takýchto prípadoch stavebné povolenie nahrádza rozhodnutie o odňatí PPF.

**Technická inšpekcia** - odborné stanovisko k PD stavby č. 03404/1/2010 zo dňa 08.09.2010 – Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzané zistenia a pripomienky, je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

Súčasne upozorňujeme na plnenie požiadaviek bezpečnostných predpisov, ktoré pri užívaní stavieb a ich súčastí, pracovných priestorov, pracovných prostriedkov a technických zariadení môžu ovplyvniť stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Toto odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného konania. Uvedené zistenia a pripomienky nebránia vydaniu stavebného povolenia.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – rozhodnutie č. RÚVZ/23-7226/2004 zo dňa 11.06.2004 – **Súhlasí sa** s návrhom na územné konanie stavby Bytový dom 02. Účastníkovi konania sa ukladá splnenie nasledovných povinností:

- Pri výstavbe bytového domu rešpektovať podmienky svetloteknického posudku.
- Pri kolaudácii stavby preukázať protokolom laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo stavby jej súlad s vyhláškou

12. Stavebník je **povinný písomne oznámiť** začatie stavby tunajšiemu stavebnému úradu.
13. Stavebník je **povinný použiť** na uskutočnenie stavby iba vhodný stavebný výrobok v zmysle Zákona č. 90/1998 Z.z.
14. Stavebník resp. dodávateľ je povinný viesť o stavbe stavebný denník.
15. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľka "Stavba povolená" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začatie a ukončenie výstavby, dodávateľ stavby.
16. Stavebník je **povinný** v zmysle § 43i ods. 3 stavebného zákona **stavenisko oplotiť** a zabezpečiť pred vstupom cudzích osôb. Oplotenie musí byť zrealizované tak, aby bol možný prístup na pozemok parc. č. 2045/25 v šírke min. 3,5 m. Na oplotení musí byť tabuľa zakazujúca vstup na pozemok parc. č. 2045/25 stavebníkovi a osobám zhotovujúcim stavbu.
17. Stavebník je povinný navrhnuť a zrealizovať osvetlenie pri navrhovanom detskom ihrisku. O povolenie je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Osvetlenie musí byť zrealizované pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
18. V zmysle § 66 ods. 3 písm. a) stavebného zákona stavebník je povinný pred začatím výstavby predložiť stavebnému úradu realizačný projekt výťahu odsúhlasený Technickou inšpekciou.
19. Stavebník je povinný navrhované stanovište pre ZD 02 (má byť umiestnené na jestvujúcom stanovišti č. 55) upraviť – zväčšiť pre 6 kontajnerov. Prístup musí byť s nájazdom z ulice, plocha spevnená (nie trávová dlažba), zábrana voči pohybu kontajnerov pri vetre (napr. malé zábradlie). Pred realizáciou predložiť na odsúhlasenie správcovi verejného priestranstva.
20. Stavebník je povinný pred začatím výstavby požiadať príslušný úrad (ORPZ – ODI a Mesto Pezinok) o povolenie vjazdu nákladných vozidiel a vozidiel stavby.
21. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. O takýchto zmenách stavebný úrad nevydáva rozhodnutie, a to ani vtedy, keď sa menia vlastnícke vzťahy stavebníka.
22. 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 ohlásí 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.
23. Po ukončení stavby je stavebník povinný **požiadať o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad. Kolaudačné rozhodnutie na bytový dom je možné vydať až po kolaudácií inžinierskych sietí a dopravné stavby.

**S T A V E B N É P O V O L E N I E** v zmysle § 67 ods. 2 stavebného zákona stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

#### Odôvodnenie :

Mesto Pezinok, stavebný úrad, oznámilo verejnou vyhláškou podľa § 61 odst. 4 stavebného zákona dňa 29.07.2010 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Pretože sú stavebnému úradu 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.

V zmysle ust. § 61 stavebného zákona

*(1) Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom štátnej správy, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní,*



že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom pojednávaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

(2) Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

(3) Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

(4) Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

(5) Pri stavbe jadrového zariadenia alebo objektov osobitnej dôležitosti a ďalších dôležitých objektov (ia) stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

(6) Stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Mesto Pezinok, príslušný stavebný úrad, v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmalo predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených § 62 stavebného zákona, prerokovalo ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistilo, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

V zmysle ust. § 62 stavebného zákona

- (1) V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,
  - a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,
  - b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, 4a)
  - c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
  - d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.
- (2) Ak sa má stavba užívať ako prevádzkareň, stavebný úrad skúma z hľadísk uvedených v odseku 1 písm. b) aj účinky budúcej prevádzky; technicko-ekonomickú úroveň projektu technologického zariadenia nepreskúmava.
- (3) Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

(4) Ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

Územné rozhodnutie bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/81-ÚR/459-1218/2008 dňa 25.06.2008. Rozhodnutie bolo zmenené KSÚ v Bratislave rozhodnutím č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09.01.2009 a nadobudlo právoplatnosť dňa 30.03.2009. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s týmto územným rozhodnutím a situáciou osadenia overenou v tomto konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou toho územného rozhodnutia.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené stavebným zákonom, vyhl. č. 453/2000 Z.z., č. 532/2003 Z.z. a príslušných STN.

V uskutočnenom stavebnom konaní boli podané účastníkmi konania nasledujúce námietky:

Spoluvlastník pozemku parc. č. 2045/25 (susedného pozemku) – **Ondrej Reichbauer** - podal písomne námietky v stanovenej lehote dňa 24.08.2010:

1. Na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 3S 42/09 prebieha a do dnešného dňa nebolo právoplatne skončené súdne konanie vedené voči žalovanému Krajskému stavebnému úradu v Bratislave, Lamačská cesta č. 8, 854 14 Bratislava 45 o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Krajského stavebného úradu č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09.01.2009, ako aj rozhodnutia o umiestnení stavby, ktoré vydalo Mesto Pezinok, Stavebný úrad, zo dňa 26.06.2008 pod sp. zn. 5/81-ÚR1459-1218/2008, ktorým bola umiestnená stavba Bytový dom, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ul. v Pezinku v členení stavebných objektov SO 01 až SO 12. Vzhľadom na skutočnosť, že ide o konanie o predbežnej otázke o to, či bolo rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby vydané v súlade so zákonom podľa ust. § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení (ďalej len správny poriadok) žiadam o prerušenie predmetného stavebného konania, až do právoplatného rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave pod sp. zn. 3S 42/09.

*V tejto súvislosti stavebný úrad poukazuje na to, že žiadosti o odklad vykonateľnosti predmetného rozhodnutia nebolo vyhovené – list č. 3S 42/09-70 zo dňa 22.04.2009 z Krajského súdu v Bratislave. Možno konštatovať, že stavebník toho času disponuje právoplatným územným rozhodnutím a pokiaľ nebude zrušené, môže sa v následných konaniach pokračovať. Keďže toho času existuje právoplatné územné rozhodnutie, podmienky na pokračovanie v stavebnom konaní boli splnené a nemožno súhlasiť s tvrdením účastníka stavebného konania, ktorým namieta postup stavebného úradu, že by sa v stavebnom konaní nemohlo pokračovať. V danom prípade je zákonom daná fakultatívne možnosť prerušiť konanie avšak stavebný úrad nie je povinný obligatórne prerušovať konanie, nakoľko toho času existuje právoplatné územné rozhodnutie, ktoré je predpokladom vydania stavebného povolenia. Stavebný úrad na základe uvedeného námietku zamietla.*

2. V rozpore s ust. § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení, (ďalej len stavebný zákon) stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, pričom mám za to, že nebola splnená ani jedna zo zákonných podmienok pre takýto postup. Stavebnému úradu nie sú dobre známe pomery staveniska, spisový materiál v čase môjho nahliadnutia do spisu dňa 18.08.2010 neobsahoval časť, ktorá by pojednávala o usporiadaní a organizácii staveniska počas výstavby. Stavebný úrad predmetnú stavbu posúdil ako stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, ktorou sa bude zasahovať do práv a právom chránených záujmov veľkého počtu osôb a aj preto mal vykonať vo veci ústne pojednávanie a miestne zisťovanie.

Žiadosť stavebníka o vydanie stavebného povolenia zo dňa 26.05.2010 neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, žiadosť stavebníka o vydanie stavebného povolenia je v rozpore s ust. § 8 ods. 1 písm. f) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z.) nakoľko neobsahuje základné údaje o stavbe jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach.

Stavebný úrad v oznámení o začatí stavebného konania sám priznáva že podaná žiadosť s prílohami nie je kompletná, keď stavebníka žiada doplniť projektovú dokumentáciu o energetický posudok, o projektovú dokumentáciu k stavebnému objektu SO 09 verejné osvetlenie, projektovú dokumentáciu výťahu spolu so stanoviskom TI.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*K námietke, že stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania podľa ust. 61 ods. 2 zák. č. 50/1976 Zb. Stavebnému úradu sú pomery staveniska veľmi dobre známe a žiadosť*

stavebníka poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby. Stavebnému úradu sú pomery staveniska známe, a to aj v súvislosti s predchádzajúcou rozhodovacou činnosťou (územné rozhodnutie zo dňa 25.6.2008 zn. 5/81-ÚR/459-1218/2008) ako aj zo stavebných rozhodnutí povoľujúcich výstavbu v blízkosti navrhovanej stavby.

Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa toho, že žiadosť o stavebné povolenie nespĺňa náležitosti podľa ust. §8 ods. 1 písm. f) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., a teda, že neobsahuje základné údaje o stavbe, jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach – časť chýbajúcich údajov bola doplnená. V projektovej dokumentácii priloženej k žiadosti o stavebné povolenie sa nachádzajú všetky ostatné údaje, teda údaje o stavbe, ktorá bola stavebníkom doložená po začatí stavebného konania na základe výzvy stavebného úradu. Konštatovanie, že stavebný úrad sám priznáva, že podaná žiadosť nie je kompletná tým, že žiada stavebníka doplniť projektovú dokumentáciu je irelevantné, nakoľko stavebný úrad musí stavebníka vyzvať na doplnenie neúplnej žiadosti a stavebník má možnosť túto svoju neúplnú žiadosť doplniť, čo stavebník v predmetnom konaní aj splnil. Účastník konania má možnosť v priebehu konania nahliadnuť do spisového materiálu a to podľa §23 zák. č. 71/1967 Zb., tým pádom nebolo účastníkovi konania odňaté ani právo podľa ust. §33 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. Stavebné konanie je začaté dňom podania žiadosti o stavebné povolenie a nie až dňom doplnenia žiadosti na základe výzvy stavebného úradu (podľa ust. §60 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb.). Stavebný úrad na základe uvedeného námietku zamietla.

3. Vyššie uvedený postup stavebného úradu, keď až v oznámení o začatí stavebného konania žiada stavebníka o doplnenie projektovej dokumentácie o energetický posudok, o projektovú dokumentáciu k stavebnému objektu SO 09 verejné osvetlenie, projektovú dokumentáciu výťahu spolu so stanoviskom TI je v rozpore s ust. § 58 ods. 1, § 60, § 61ods. 1 stavebného zákona, ako aj v rozpore s ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku.

Stavebný úrad pokiaľ zistil z podanej žiadosti, že táto nie je kompletná nemal oznamovať začatie stavebného konania, mal vyzvať stavebníka na jej doplnenie a až, keď žiadosť s prílohami obsahovala všetky zákonom stanovené náležitosti mal oznámiť začatie stavebného konania. Pri mojom nahliadnutí do spisu na stavebnom úrade dňa 18.08.2010 spisový materiál neobsahoval vyššie uvedené stavebným úradom požadované doklady od stavebníka a preto mi bola nezákonným postupom stavebného úradu v konaní odňatá možnosť sa k nim vyjadriť.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*V oznámení o začatí stavebného konania SO 09 verejné osvetlenie nie je spomínané, ani nie je predmetom tohto stavebného konania. Stavebník má možnosť žiadať o stavebné povolenie na jednotlivé stavebné objekty aj jednotlivo, zákon mu to umožňuje. Keďže v danej lokalite – na Muškátovej ul. aj pri bytovom dome Gánok je riešené verejné osvetlenie, stavebný úrad požaduje iba osvetlenie navrhovaného detského ihriska čo bude predmetom ďalšieho povolenia. Táto podmienka je stanovená v bode č. 17 tohto rozhodnutia.*

*Energetický posudok (tepnotechnický posudok) bol v PD priložený v časti vykurovanie, čo si stavebný úrad pri písaní oznámenia o začatí konania nevšimol.*

*V zmysle ust. § 66 ods. 3 písm. a) stavebného zákona:*

*V záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby určí predloženie podrobnejšej dokumentácie ešte pred začatím výstavby, ktorá je potrebná pre kontrolu dodržania podmienok určených na vyhotovenie stavby.*

*Stavebník do vydania stavebného povolenia nevie presný typ výťahu ( v technickej správe sú zadané len parametre nosnosť 320 kg pre 4 osoby, svetlý rozmer výťahovej šachty 1,4x1,65m). Presný typ a ostatné parametre výťahu budú dané tesne pred začatím výstavby na základe prieskumu na trhu. Z uvedených dôvodov stavebný úrad v bode č. 18 tohto rozhodnutia zaviazal stavebníka o predloženie realizačného projekt - časť výťah odsúhlasený Technickou inšpekciou pred začatím výstavby.*

*Prípadným doplnením energetického posudku a typu výťahu v priebehu konania nemá podstatný vplyv na účastníkov konania, nemajú byť ako ohrozené ich vlastnícke a iné práva.*

*Z uvedených dôvodov stavebný úrad námietku neakceptuje.*

4. V rozpore s ust. § 58. ods. 2 stavebného zákona, pri mojom nahliadnutí do spisu na stavebnom úrade dňa 18.08.2010 spis neobsahoval doklady ktorými by stavebník preukazoval že je vlastníkom pozemkov na ktorých majú byť navrhované stavby vrátane prípojok postavené, prípadne, že má k pozemkom iné právo podľa 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na nich požadované stavby. Pokiaľ stavebník toto právo

preukazuje nájomnými zmluvami, uzatvorenými len na dobu určitú žiadam, aby aj povolované stavby boli povolené len na dobu určitú, ako stavby dočasné.

*Stanovisko stavebného úradu:*

V zmysle ust. § 58 stavebného zákona:

*(2) Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

*(4) Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.*

*Stavebník preukázal iné právo k pozemkom – nájomné zmluvy v územnom konaní. Od vydania územného rozhodnutia do roku 2012 nedošlo ku zmenám. Zmluvy sú uzatvorené do doby kolaudácie stavby. Nájomné zmluvy + dodatky sú súčasťou spisového materiálu. Stavebník je v zmysle nájomnej zmluvy odovzdať Mestu Pezinok všetky parkoviská a prístupové komunikácie. V roku 2012 došlo ku zmene vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 2045/24, 2045/61, 2045/62, na ktorom sa majú uskutočniť stavebného objektu – SO 01, SO 06, SO 10, SO 12. Stavebník pred vydaním stavebného povolenia predložil nový list vlastníctva a Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve.*

*Stavebný úrad na základe uvedeného námietku zamietá.*

5. V rozpore s ust. § 9 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. spisový materiál na stavebnom úrade neobsahoval zariadenie staveniska a bola mi tak odňatá možnosť sa k tomu, ako bude stavenisko usporiadané vyjadriť.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*V zmysle ust. §9 ods. 2 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z. ak stavebník žiada o stavebné povolenie postupne na jednotlivé stavby súboru, projektová dokumentácia prvej stavby obsahuje celkovú situáciu (zastavovací plán) celého súboru stavieb vrátane zariadenia staveniska.*

*Napriek skutočnosti, že v prípade predmetnej stavby nejde o súbor stavieb, ale o jednu stavbu stavebník doložil k spisu na základe výzvy stavebného úradu aj plán zariadenia staveniska, pričom do spisu mohol každý účastník konania nahliadnuť na stavebnom úrade.*

*Spisový materiál k žiadosti stavebníka o stavebné povolenie na stavbu bytového domu a inž. siete obsahuje aj časť projektovej dokumentácie – Plán organizácie výstavby. Táto námietka je teda irelevantná.*

Ako jeden zo spoluvlastníkov pozemku p. č. 2045/25 v k. ú. Pezinok v súlade s ust. § 10 ods. 1 písm. e) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. žiadam stavebný úrad, aby v stavebnom povolení určil stavebníkovi povinnosť oplotenie staveniska vykonať tak, aby bol zabezpečený vstup na parcelu č. 2045/25 v k. ú. Pezinok. A taktiež vzhľadom na stiesnené pomery staveniska žiadam uložiť stavebníkovi a osobám zhotovujúcim stavbu zákaz vstupu na pozemok p. č. 2045/25 v k. ú. Pezinok.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Stavebný úrad námietke vyhovuje. Stavebný úrad uložil v bode 16. povinnosť stavenisko oplotiť tak, aby bol možný prístup k pozemku parc. č. 2045/25 a umiestniť tabuľu so zákazom vstupu stavebníkovi a osobám zhotovujúcim stavbu na pozemok parc. č. 2045/25.*

6. V rozpore s ust. 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona stavebníkom predložená dokumentácia nespĺňa podmienky, vydaného územného rozhodnutia, rozdiel je v parcelných číslach pozemkov na ktorých sa navrhované stavby umiestňujú. Stavebný objekt SO 2, komunikácie spevnené plochy a parkoviská sa povoľuje v samostatnom konaní. Stavebné objekty SO 3 a SO 4 v územnom rozhodnutí označené, ako prípojka vodovodu a prípojka kanalizácie sa povoľujú v samostatnom stavebnom konaní na Obvodnom úrade životného prostredia v Pezinku, Úseku štátnej vodnej správy ako vodné stavby — líniové stavby, pod názvom, stavebný objekt SO 3 prípojka vody a vonkajšie rozvody vody, stavebný objekt SO 4 prípojka kanalizácie a vonkajšie rozvody kanalizácie splaškovej, dažďová kanalizácia -odvodenie parkoviska ORL, vsakovacie akumuláčn é nádrže. Je tu nesúlad medzi tým, čo bolo umiestnené vo výroku rozhodnutia o umiestnení stavby a tým čo sa povoľuje v stavebnom konaní. O vsakovacích nádržkách nebola v územnom konaní ani zmienka.

Uvedené skutočnosti odôvodňujú zamietnutie žiadosti o vydanie stavebného povolenia v súlade s ust. §62 ods.4 stavebného zákona.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Pokiaľ ide o túto námietku, stavebný úrad ju považuje za irelevantnú, nakoľko stavby SO 3 a SO 4 boli povolené v súlade s právoplatným ÚR v samostatnom stavebnom konaní vedenom na príslušnom špeciálnom stavebnom úrade, Obvodným úradom životného prostredia v Pezinku rozhodnutím č. ŽP.vod.1034/I-11/2010-Km zo dňa 29.05.2012 potvrdeného Krajským úradom životného prostredia v Bratislave rozhodnutím č. ZPS 2012/723-GGL zo dňa 14.09.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.10.2012.*

*Rovnako neexistuje žiadny rozpor medzi skutočnosťami uvedenými v územnom rozhodnutí a predloženou projektovou dokumentáciou jednotlivých stavebných objektov. Neexistuje ani žiadny rozdiel v parcelných číslach, na ktorých sa navrhovaný objekt SO 02 Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská umiestňuje.*

7. Mám vážne výhrady voči vybudovaniu vsakovacích nádrží ako riešenia na odvedenie dažďových vôd z navrhovaných stavieb. Z projektovej dokumentácie je zrejmé, že spodná voda sa v danej lokalite nachádza v hĺbke 6 metrov. Pôdu v danej lokalite tvorí ílová pôda a nie horninové podložie. Mám preto obavy, že tento spôsob odvedenia dažďových vôd nebude účinný a dažďová voda stekajúca z navrhovaných stavieb, po zaplavení vsakovacích nádrží bude ohrozovať moju nehnuteľnosť.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Vsakovacie nádrže nie sú predmetom tohto rozhodnutia. Sú povolené rozhodnutím 2012Obvodného úradu ŽP v Pezinku č. ŽP.vod.1034/I-11/2010-Km zo dňa 29.05.2012 potvrdeného Krajským úradom životného prostredia v Bratislave rozhodnutím č. ZPS 2012/723-GGL zo dňa 14.09.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.10.2012 . Odvod dažďových vôd posudzoval ObÚ ŽP a vyhodnotil ho ako dostatočný.*

*Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

Splnomocnený zástupca Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor bytový dom umiestnený na pozemkoch parc. č. 2045/32, /33, /36, /287, /290 (vlastníci susednej stavby) – Advokátska kancelária Jančo a partneri s.r.o. – podal písomne námietky v stanovenej lehote dňa 25.08.2010

## 1. DORUČOVANIE

1.1 Podľa ustanovenia § 61 odsek 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ZELENÝ DVOR týmto ako účastník stavebného konania v záujme zachovania svojich procesných práv **namieta doručovanie oznámenia o začatí stavebného konania a upustení od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia verejnou vyhláškou a nie prostredníctvom poštovej zásielky formou doručenia doporučené „do vlastných rúk“ každému jednotlivému účastníkovi predmetného stavebného konania.**

Podotýkame, že oznámenie o začatí stavebného konania a upustenie od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia nebolo doručované rovnakým spôsobom tak, ako všetky predchádzajúce oznámenia a rozhodnutia predchádzajúcich konaní v danej veci ( najmä v rámci konania o umiestnení stavby ) v súlade s vysloveným právnym názorom Krajského stavebného úradu v Bratislave ako odvolacieho orgánu, ktorý v rozhodnutí číslo A-1360/2007-HOM zo dňa 28.08.2007 zaujal nasledovné stanovisko k problematike doručovania: „Navrhovanú stavbu nemožno klasifikovať ako zvlášť rozsiahlu, preto ani nie sú splnené zákonné podmienky na to, aby stavebný úrad oznamoval účastníkom začatie konania a doručoval im rozhodnutie verejnou vyhláškou. Daný postup stavebného úradu bol v rozpore so zákonom a porušil procesné práva účastníkov konania.“

*Stanovisko stavebného úradu:*

V zmysle ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona

*Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

V zmysle ust. § 26 ods. 1 správneho poriadku

*Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*

Stavebný úrad požiadal aj o metodické usmernenie Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR týkajúce sa spôsobu oznámenia začatia územného konania, stavebného konania, územného rozhodnutia atď. V metodickom usmernení sa uvádza: „Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia“. Oddelenie textu ustanovenia zvlášť rozsiahlej stavby, s veľkým počtom účastníkov... čiarkou znamená uvedenie dvoch rôznych podmienok (charakteristík) navrhovanej stavby, kedy môže byť doručenie oznámené verejnou vyhláškou. Uvedené neznamená jeden druh stavby, ktorá musela byť rozsiahla a zároveň aj s veľkým počtom účastníkov konania, aby bola splnená podmienka na doručovanie verejnou vyhláškou.

V novele stavebného zákona platnej od 01.11.2005 bolo v citovanom texte za čiarkou vložené slovo „stavba“, aby bolo jednoznačne určené, že ide o charakteristiku iného druhu stavby z hľadiska možnosti použitia vhodného procesného postupu v konaní, konkrétne spôsobu oznámenia začatia konania a oznámenia územného rozhodnutia verejnou vyhláškou.

Z uvedeného vyplýva, že v konaní o stavbe s cca 200 účastníkmi konania, čo je možné považovať za veľký počet účastníkov konania, bolo možné použiť doručovanie oznámenia začatia konania, rozhodnutia, atď. verejnou vyhláškou aj pred účinnosťou novely stavebného zákona platnej od 01.11.2005.

Na základe uvedeného stavebný úrad môže oznámiť konanie verejnou vyhláškou aj v prípade, že sa jedná o veľký počet účastníkov konania.

Stavebný úrad námietku zamietla.

## 2. POZEMOK PARCELNÉ ČÍSLO 2045/14

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ZELENÝ DVOR ďalej namieta tú skutočnosť že oznámenie o začatí stavebného konania a upustenie od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia je obsahovo nepresné, nakoľko v oznámení o začatí stavebného konania a upustení od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia príslušný stavebný úrad neuvádza všetky pozemky, ktoré sú navrhovanou stavbou stavebníka v skutočnosti dotknuté. Do oznámenia o začatí stavebného konania a upustení od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia stavebný úrad nezahrnul **pozemok parcelné číslo 2045/14, druh pozemku ostatné plochy, o výmere celkom 1.549 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, zapísaný na LV číslo 5104 vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správou katastra Pezinok** (ďalej len ako „pozemok parcelné číslo 2045/14“), na ktorom stavebník v zmysle žiadosti o vydanie stavebného povolenia zo dňa 26.05.2010, ako aj v zmysle predloženej projektovej dokumentácie plánuje stavbu realizovať.

Stanovisko stavebného úradu:

Na pozemku parc. č. 2045/14 sa nerealizuje žiadny stavebný objekt ani v žiadosti o stavebné povolenie zo dňa 26.05.2010 nie je uvádzaný pozemok parc. č. 2045/14.

Stavebný úrad námietku neakceptuje.

## 3. PRÁVNY VZŤAH STAVEBNÍKA K POZEMKU PARCELNÉ ČÍSLO 2045/14

Podľa ustanovenia § 58 odsek 2 veta prvá stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 odsek 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Podľa projektu pre stavebné povolenie (DSP) SO 06 elektrická prípojka NN bude zapojená do rozvodnej skrine SR3, ktorej umiestnenie je plánované v bytovom dome postavenom na pozemku parcelné číslo 2045/8 a ktorá prechádza cez pozemok parcelné číslo 2045/14. Stavebník v podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia zo dňa 26.05.2010 v súlade s citovaným ustanovením § 58 odsek 2 stavebného zákona nepreukázal, že je vlastníkom vyššie uvedenej nehnuteľnosti (pozemok parcelné číslo 2045/14) a ani nepreukázal právo, ktoré by ho akýmkoľvek spôsobom oprávňovalo k zriadeniu stavby (vytvorenie inžinierskej siete) na tejto nehnuteľnosti.

Stanovisko stavebného úradu:

V zmysle PD pre SO 06 kábelová prípojka NN – „Stávajúce káble káblového rozvodu NN sa v mieste označenom rozrežú a nadspojujú sa káblami rovnakého prierezu typu NAYY-JNS 4Jx240

*mm<sup>2</sup> a ukončia sa v navrhovanej rozpojovacej skrini PRIS4, ktorá sa osadí v tesnej blízkosti navrhovaného objektu.“*

*V zmysle stanoviska a zákresu nn rozvodov do snímky z katastrálnej mapy, k napojeniu dôjde na pozemku parc. č. 2045/5.*

*Z uvedených dôvodov stavebník nemal dôvod preukázať vzťah k pozemku parc. č. 2045/14 a stavebný úrad námietku neakceptuje.*

#### 4. NEDODRŽANIE PODMIENOK ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA

Podľa ustanovenia § 62 odsek 1 písmeno a) stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia. Stavebný úrad mesta Pezinok vydal dňa 25.06.2008 rozhodnutie číslo 5/81-ÚR/459-1218/2008 o umiestnení stavby Bytový dom, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku (ďalej len ako „rozhodnutie o umiestnení stavby“). Rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave číslo A-2667/2008-HOM, DLD zo dňa 09.01.2009 bolo rozhodnutie o umiestnení stavby v rámci odvolacieho konania zmenené.

4.1 Podľa predmetného rozhodnutia o umiestnení stavby časť týkajúca sa umiestnenia inžinierskych sietí (elektrika) nebola dodržaná, nakoľko inžinierske siete (elektrika) sú aktuálne umiestnené na pozemku parcelné číslo 2045/14, ku ktorému o. i. stavebník nepreukázal žiadny právny vzťah (bod 3 námietok).

*Stanovisko stavebného úradu:*

V zmysle ust. 139b ods. 7 písm. c) stavebného zákona

*Za drobné stavby sa považujú aj prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby*

V zmysle ust. 55 ods. 2 písm. b) stavebného zákona

*Ohlásenie stavebnému úradu postačí pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie.*

*Projektant po dohode so správcom a vlastníkom nn rozvodov (ZSE a.s.) zmenil možnosť napojenia stavby bytového domu na pozemku parc. č. 2045/5. Keďže prípojka je v zmysle stavebného zákona drobnou stavbou a nevyžaduje sa na ňu územné rozhodnutie, stavebný úrad tento nesúlad s územným rozhodnutím akceptoval.*

*Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

4.2 Jednou z podmienok uložených stavebníkovi v rozhodnutí o umiestnení stavby bola aj **požiadavka stavebného úradu na premiestnenie smetníkov** odvodená zo stanoviska Okresného riaditeľstva Policajného zboru Pezinok, Oddelenie dopravného inšpektorátu, podľa ktorého bola stavebníkovi uložená povinnosť premiestniť umiestnenie smetníkov, zabezpečiť najmenej 42 parkovacích miest pre 86 obyvateľov plánovaného bytového domu a ďalej povinnosť stavebníka zabezpečiť rozhľad.

V predloženej dokumentácii stavebníka sú napriek stanovisku Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Pezinku, Oddelenie dopravného inšpektorátu smetníky naďalej umiestnené pri detskom ihrisku.

V priestore, kde má byť vybudované podľa projektovej dokumentácie stavebníka státie pre smetníky ZD 01, bolo stavebným úradom povolené vybudovať státie pre štyri smetníky patriace k bytovému domu na Muškátovej ulici číslo 18 — 20. Táto stavba nie je v projektovej dokumentácii zaznačená a zásadným spôsobom ovplyvňuje situáciu v území. Rovnako chýba priestor pre umiestnenie siedmich smetníkov od BD 01 a šiestich parkovacích miest od BD 01.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Na základe stanoviska dotknutého odd. Mesta Pezinok – úsek odp. hospodárstva, v priebehu roku 2012 došlo k úpravám kontajnerových stanovišť. Kontajnerové stanovište pri detskom ihrisku sa nebude realizovať. Kontajnerové stanovište pre BD ZD02 bude upravené v zmysle uvedeného stanoviska, ktoré je citované vo výroku rozhodnutia a v zmysle záväzných podmienkach pod bodom č. 19.*

*Týmto považujeme námietku za bezpredmetnú.*

4.3 Ďalšou z podmienok, ktorú stavebník v rámci rozhodnutia o umiestnení stavby nedodrжал a na ktorej splnení Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ZELENÝ DVOR trvá, je podmienka Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku požadujúca od stavebníka **zabezpečenie geologického prieskumu na stavbou dotknutom území.**

Podľa vyjadrenia Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku, referát štátnej vodnej správy číslo Vod.891/V-50/2004-Ma zo dňa 06.05.2004 navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za podmienok :

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné riešiť odvedenie dažďových vôd zo spevnených plôch a zo striech,

- odvedenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie nie je možné z dôvodov hydraulického preťaženia ČOV,  
 - v okolí navrhnutého bytového domu je potrebné spevniť čo najmenej plôch, v prípade návrhu odvedenia dažďových vôd do vsaku je potrebné predložiť geologický prieskum, nakoľko v danej lokalite sa nachádza ílovité podložie,

- zo spevnených plôch ( parkoviská ) je potrebné odvieť dažďové vody cez lapač olejov.

V projektovej dokumentácii stavebníka odvedenie dažďových vôd zo spevnených plôch a zo striech nebolo vykonané v súlade so stanoviskom Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku. Geologický prieskum stavebník v rámci stavebného konania nepredložil.

V okolí stavby bolo spevnené maximálne množstvo plôch potrebných pre vybudovanie parkovísk, ciest a plôch pre kontajnery komunálneho odpadu na úkor odvedenia dažďových vôd do vsaku.

Dažďová voda z vnútornej strany strechy z BD 01 je a podľa projektu BD 02 aj má byť odvádzaná na vsakovanie do priestoru medzi obidvoma budovami. Minimálny rozsah tohto priestoru (podstatne menší ako strechy oboch budov BD 01 a BD 02) a ílovité podložie nespĺňajú požadované podmienky a väčšia časť dažďovej vody tak stečie do kanalizácie. Rovnako tak nemôže plniť túto úlohu ani malý pás zelene okolo vonkajšej strany BD 02.

Upozorňujeme, že vybudovaním BD 02 v danom priestore medzi budovami BD 01 a BD 02 dôjde k zabráneniu prieniku slnečného svetla a s tým aj zníženiu možnosti prirodzeného odparovania. Už v súčasnej dobe (bez vplyvu BD 02) sú priestory pred a za BD 01 určené na vsakovanie dažďovej vody ešte niekoľko dní po daždi silne podmäčkané, čo do značnej miery negatívne ovplyvňuje kvalitu bývania a zdravia stavbou dotknutých obyvateľov.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Uvedeným sa zaoberal Obvodný úrad ŽP v rámci povoľovania vodných stavieb. V zmysle rozhodnutia Obvodného úradu ŽP v Pezinku č. ŽP.vod 1034/I-11/2010-Km zo dňa 29.05.2012, ktoré bolo potvrdené odvolacím orgánom Krajským úradom ŽP v Bratislave rozhodnutím č. ZPS 2012/723-GGL zo dňa 14.09.2012 sa uvádza, že mu bol predložený hydrogeologický posudok vypracovaný oprávneným rydrogeológom RNDr. Jánom Antalom v septembri 2011 s kladným výsledkom za dostatočný podklad pre vydanie povolenia. Je zrejmé, že zloženie geologického podložia sa nemení v priebehu niekoľkých rokov. Prieskum z roku 1998, na základe ktorého bol vypracovaný predmetný posudok teda je podkladom relevantným pre vypracovanie posudku. Geológia územia sa nemôže v dôsledku výstavby bytového domu zmeniť.*

*Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa obavy z ohrozenia dažďovými vodami v súvislosti so vsakovacími nádržami, stavebný úrad poukazuje na vyššie uvedené rozhodnutie OÚ ŽP zo dňa 29.05.2012, kde sú všetky tieto skutočnosti riadne vyvrátené. Rovnako možno za neopodstatnenú považovať námietku ohľadom zabránenia prieniku slnečného žiarenia medzi bytovým domom, ktorého stavba sa povoľuje v tomto stavebnom konaní a jestvujúcim bytovým domom, keďže dažďová voda má byť odvádzaná do vsakovacích nádrží, nie je potrebné, aby sa odparovala, rovnako nebude potrebné odvádzat ju do „malého pásu zelene“ okolo plánovaného bytového domu.*

*Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

4.5 V zmysle rozhodnutia o umiestnení stavby nebolo zabezpečené záväzné stanovisko UPC Slovensko ako ďalšia z podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby.

Podľa názoru Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov ZELENÝ DVOR sú v stavebnom konaní jedným (ďalším) z dotknutých orgánov aj prevádzkovatelia mobilných sietí Orange Slovensko, T-mobile a 02, preto bolo v predchádzajúcom konaní (konanie o umiestnenie stavby) a rovnako aj v prebiehajúcom konaní (stavebné konanie) nevyhnutné zabezpečiť aj záväzné stanovisko týchto inštitúcií.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Stavebný úrad mal v čase začatia konania znalosť, že v danom území sa nachádza telekomunikačná sieť iba spoločnosti Slovak telekom a pre spoločnosť Orange bolo v roku 2008 vydané územné rozhodnutie na širšiu časť územia mesta Pezínok (okrem iného aj časť Muškát, kde sa nachádza navrhovaný bytový dom). V roku 2010 v predmetnom území nebola táto časť stavby ešte zrealizovaná. Stavebník predložil stanovisko spoločnosti Orange pred vydaním stavebného povolenia.*

*Stavebný úrad považuje námietku za neopodstatnenú.*

## 5. PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA

5.1 Podľa snímky z katastrálnej mapy je medzi projektovou dokumentáciou stavebníka a geometrickým plánom zjavný nesúlad, keď **bytový dom BD 01 je v projektovej dokumentácii stavebníka zakreslený v rozpore so skutočnosťou.**

*Vyjadrenie stavebného úradu:*

*Stavebný úrad sa nestotožňuje z názorom, že BD 01 je v projektovej dokumentácii zakreslený v rozpore so skutočnosťou. Predložená situácia bola aj súčasťou územného rozhodnutia a v územnom*



*konaní toto nikto nespochybní. I keby bol BD 01 s malými nezrovnalostami, táto námietka nie je dôvodná, nakoľko bytový dom BD 01 je už postavený a užívaný a stavebnému úradu je jeho umiestnenie dobre známe, pričom projektová dokumentácia navrhovanej stavby nerieši bytový dom BD 01 ale iný bytový dom a v tejto časti je možné ju považovať za úplnú a presnú.*

*Stavebný úrad námietku neakceptuje.*

5.2 Podľa ustanovenia § 62 odsek 1 písmeno d) stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.

Podľa ustanovenia § 8 odsek 1 písmeno e) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky číslo 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona“) žiadosť o stavebné povolenie obsahuje údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou. Z priloženej projektovej dokumentácie stavebníka však **nie je jasné, ktorý subjekt bude oprávnený plánovanú stavbu uskutočňovať.**

*Stanovisko stavebného úradu:*

*V zmysle predloženej žiadosti o stavebné povolenie, stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky.*

*Dodávateľ stavby bude STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Hrnčiarska 29, Pezinok.*

*Stavebný úrad považuje námietku za neopodstatnenú.*

5.3 Podľa ustanovenia § 45 odsek 4 stavebného zákona vybrané činnosti vo výstavbe môžu vykonávať len fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na výkon týchto činností podľa osobitných predpisov. Oprávnené osoby sú povinné pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy. Projektová dokumentácia stavebníka v čast' „Elektroinštalácia“ nie je označená autorizovanou pečiatkou projektanta, t.j. nie je dostatočne možné overiť splnenie podmienky, či projektant tejto časti projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je alebo nie je osobou oprávnenou na jej vypracovanie.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Nakoľko projektant v priebehu konania zomrel, osvedčenie nie je možné dodatočne doplniť.*

*Projektová dokumentácia bola dodatočne overená Ing. Ľubomírom Horňákom autorizovaným stavebným inžinierom.*

5.4 Podľa ustanovenia § 9 odsek 1 písmeno i) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona projektová dokumentácia stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu, obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä ak ide o stavby s osobitnými nárokmi na uskutočňovanie, projekt organizácie výstavby, ak nepostačujú údaje uvedené v súhrnnej technickej správe.

V projektovej dokumentácii stavebníka **absentuje projekt organizácie výstavby** z dôvodu, že plánované dopravné napojenie cez Muškátovú ulicu, ktorá obsluhuje prilahlé bytové domy v súčasnosti nie je možné z dôvodu zákazu vjazdu nákladným motorovým vozidlám.

Podotýkame, že postranná časť Muškátovej ulice je aktuálne pre neustále narastajúcu motorizovanosť obyvateľstva a s tým súvisiaci akútny nedostatok parkovacích miest v dotknutej lokalite využívaná na parkovanie osobných motorových vozidiel obyvateľov okolitých bytových domov.

*Stanovisko stavebného úradu:*

*Projekt obsahuje aj časť Projekt organizácie dopravy. Námietka týkajúca sa vjazdu nákladných motorových vozidiel je riešená v bode č. 20 – stavebník musí požiadať príslušný úrad (ORPZ – ODI a Mesto Pezinok) o povolenie vjazdu vozidiel stavby.*

*Stavebný úrad námietku neakceptuje*

5.5 V projektovej dokumentácii stavebníka **chýba aj dokumentácia verejného osvetlenia.**

*Stanovisko stavebného úradu:*

*V oznámení o začatí stavebného konania SO 09 verejné osvetlenie nie je spomínané, ani nie je predmetom tohto stavebného konania. Stavebník má možnosť žiadať o stavebné povolenie na jednotlivé stavebné objekty aj jednotlivo, zákon mu to umožňuje. Keďže v danej lokalite – na Muškátovej ul. aj pri bytovom dome Gánok je riešené verejné osvetlenie, stavebný úrad požaduje iba osvetlenie navrhovaného detského ihriska čo bude predmetom ďalšieho povolenia. Táto podmienka je stanovená v bode č. 17 tohto rozhodnutia.*

## 6. ROZHODNUTIE O PRERUŠENÍ KONANIA

Podľa ustanovenia § 8 odsek 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú :

- a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,
- b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 odsek 6 písmeno a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.

Podľa ustanovenia § 60 odsek 1 stavebného zákona ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

Stavebný úrad mesta Pezinok rozhodnutím číslo 5/81-SP/prer./3890-18696/2010 zo dňa 17.06.2010 rozhodol vzhľadom na neúplnosť predložených podkladov o prerušení stavebného konania a vyzval stavebníka v lehote do 60 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Stavebník však povinnosť uloženú rozhodnutím stavebného úradu nesplnil v celom rozsahu a svoju žiadosť o vydanie stavebného povolenia v lehote do 60 dní v zmysle rozhodnutia doplnil len čiastočne.

Podľa ustanovenia § 60 odsek 2 stavebného zákona stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník :

- a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,
- b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 odsek 2 až 4 stavebného zákona,
- c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,
- d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia,
- e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť
- f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.

Napriek tejto skutočnosti príslušný stavebný úrad nezastavil konanie podľa § 60 odsek 2 stavebného zákona, ale v konaní pokračoval podľa § 61 a nasl. stavebného zákona vydaním oznámenia o začatí stavebného konania a upustení od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia.

V spise stavebného úradu Pezinok číslo 5/81-SP/3890-18696/2010 sa tak vzhľadom na nerešpektovanie stavebným zákonom uloženej povinnosti zo strany stavebníka v rozhodnom čase nenachádzali všetky dokumenty podľa podmienok vydaného rozhodnutia o umiestnení stavby, potrebné vyjadrenia a stanoviská kompetentných dotknutých orgánov, z uvedeného dôvodu preto **účastníci tohto konania nemali možnosť plnohodnotne sa vyjadriť ku kompletnej spisovej dokumentácii**, čím došlo konaním zo strany stavebníka (a rovnako aj stavebného úradu) **k porušeniu ich základných procesných práv**.

Za daných skutkových a právnych okolností uvedených v bodoch 1-6 týchto námietok nie je prípustné, aby stavebné konanie vedené na stavebnom úrade mesta Pezinok pod číslom 5/81-SP/3890-18696/2010 stavebníka obchodnej spoločnosti STAVOINVESTA GROUP s.r.o. naďalej pokračovalo, preto **žadame kompetentný správny orgán prebiehajúce stavebné konanie k stavbe Bytový dom, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku ( parcela číslo 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62, katastrálne územie Pezinok ) zastaviť**.

*Vyjadrenie stavebného úradu:*

V zmysle ust. § 60 ods. 1 stavebného zákona

*Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*

*Keďže žiadosť nebola úplná, stavebný úrad dňa 17.06.2010 konanie prerušil a vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti. Žiadosť bola doplnená v stanovenej lehote a následne stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom a dotknutým orgánom.*

V zmysle ust. § 60 ods. 2 stavebného zákona **stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník**

- a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,
  - b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 odsek 2 až 4 stavebného zákona,
  - c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,
  - d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia,
  - e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť
  - f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.
- Stavebný úrad nemal dôvod konanie zastaviť v zmysle § 60 ods. 2 stavebného zákona – nebola splnená ani jedna z podmienok.

Mesto Pezinok dňa 28.10.2010 prerušilo stavebné konanie do doriešenia predbežnej otázky – nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vodných stavieb.

V priebehu stavebného konanie došlo ku zmene vlastníctva pozemkov parc. č. 5045/24, 2045/61, 2045/62. Stavebník predložil s novým vlastníkom Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány: SPP, BVS, ZSE, ObÚ ŽP v Pezinku – OPaK, štátna vodná správa, odpadové hospodárstvo, Obvodný úrad v Pezinku – odbor krízového riadenia, ST, Orange, UPC, OR PZ v Pezinku – okolie – ODI v Pezinku, OR HaZZ v Pezinku, Obvodný pozemkový úrad v Pezinku, dotknuté odd. mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

V priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by neumožňovali povolenie stavby.

Správny poplatok vo výške 66,- € bol uhradený v hotovosti v pokladni MsÚ dňa 26.05.2010 v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch.

### P o u č e n i e :

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 Obvodný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom Mesta Pezinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok mieste obvyklým. Zároveň je k nahliadnutiu aj na oficiálnej webovej stránke Mesta Pezinok [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**



*Oliver Šolga*  
Mgr. Oliver Šolga  
primátor mesta

Vyvesené dňa: 19.09.2013

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: Čapudová

Pečiatka a podpis:



Vybavuje: Ing. Vojčináková

Príloha pre stavebníka: overená dokumentácia stavby v tomto konaní.

**Doručí sa:**

1. stavebník: STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 03 Bratislava
2. primátor mesta Pezinok
3. vlastníci pozemkov parc. č.: 2045/24, 2045/61, 2045/62
4. susedia: Mesto Pezinok- správa majetku, Radničné nám. 7, 90214 Pezinok
4. vlastníci pozemku parc. č. 2045/25
5. vlastníci pozemku parc. č. 2045/4
6. vlastníci pozemku parc. č. 2045/14
7. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/8, 2045/9 – Silvánová 8,10
8. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/32, 2045/25, 2045/33, 2045/36 – Muškátová 19, 21, 23, 25, 27
9. projektant: eurodesk s.r.o., Ing. arch. Peter Satina, Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok

**Na vedomie:**

1. OÚ ŽP Pezinok - OH, OPaK, ŠVS, Štefánikova 10, 902 01 Pezinok
2. OR PZ Pezinok – ODI , Šenkvičná 14, 902 01 Pezinok
3. Hydromeliorácie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
4. BVS a.s., Prešovská č.48, 826 46 Bratislava
5. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova č.6, 816 47 Bratislava
6. Slovak Telecom a.s., Karadičova 10, 825 13 Bratislava 26
7. SPP a.s., Mlynské Nivy 44 A, 825 11 Bratislava
8. OR HZ, Suvorovova č.1, 902 01 Pezinok
9. Archeologický ústav SAV, Akadémia 2, 949 21 Nitra
10. Krajský pamiatkový ústav, Leškova č.17, 811 04 Bratislava
11. Obvodný pozemkový úrad, Hurbanova č. 21, 903 01 Senec
12. UPC, Lamačská cesta 3, 841 04 Bratislava
13. Orange Slovensko, Metodova 6, Bratislava
14. Mestské múzeum