

Došlo: 15. 11. 2013

Číslo: 32607 Pril.:  
UKL zna:OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK  
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE  
M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok

5/4-6

OÚ-PK-OSZP/2013/4- Hr

Pezinok 11.11.2013

## R O Z H O D N U T I E

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie vydáva podľa § 29 ods. 7 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon“/ na základe zámeru „Obytná zóna Rozálka, Panská alej“, ktorý predložil navrhovateľ I. M. D. Group II s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaná činnosť

„Obytná zóna Rozálka, Panská alej ”

uvedená v predložennom zámere

s a n e b u d e p o s u d z o v a ť

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov.

## O D Ŏ V O D N E N I E

Navrhovateľ I. M. D. Group II s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok predložil Obvodnému úradu životného prostredia Pezinok (ďalej len „ObÚŽP“) podľa § 22 ods. 1 „zákona“ listom zo dňa 26.09.2013 zámer „Obytná zóna Rozálka, Panská alej“.

Navrhovaná činnosť svojimi parametrami podľa prílohy č. 8 „zákona“ patrí do kapitoly 9 – Infraštruktúra, položky č. 16 – Projekty rozvoja obcí, písm. b) – statickej dopravy, časť B – zisťovacie konanie od 100 do 500 stojísk **podlieha zisťovaciemu konaniu**, ktoré OÚŽP vykonal podľa § 29 zákona.

Zámer je riešený v jednom variante. Na základe písomnej žiadosti navrhovateľa zo dňa 19.09.2013 OÚŽP Pezinok podľa § 22 ods. 7 zákona upustil od požiadavky variantného riešenia zámeru listom č. OÚŽP/EIA/2013/1830 zo dňa 20.09.2013.

Účelom navrhovanej činnosti je výstavba 16 individuálnych rodinných domov, 24 dvojdomov a 1 polyfunkčného objektu v lokalite Pezinok - Rozálka, Panská alej. Pre navrhovanú činnosť výstavby rodinných domov vrátane komunikácií a technickej infraštruktúry je v súlade s STN 736736110/zl navrhnutých 135 stojísk. Navrhovaná činnosť je umiestnená v Bratislavskom kraji, okrese Pezinok, v katastrálnom území Pezinok, na pozemkoch parcelné číslo 884/1, 883/6, 885/5, 884/12, 884/13, 885/17, 883/142, 883/143, 883/144, 883/145, 883/269, 885/35, 884/11, 885/15, 885/16, 884/70, 884/10, 884/4, 884/172, 884/71, 884/72, 884/73, 884/9, a 883/208. Zámer je v súlade s územným plánom mesta Pezinok.

Plánovaná výstavba rodinných domov s bude umiestnená na území o rozlohe 30 356 m<sup>2</sup> a bude vytvorených 135 parkovacích stojísk.

V rámci zisťovacieho konania OÚŽP Pezinok rozposlal zámer podľa § 23 ods. 1 zákona na zaujatie stanoviska rezortnému orgánu, dotknutým orgánom, povoľujúcemu orgánu a dotknutej obci.

V súlade s § 23 ods. 4 zákona a do vydania tohto rozhodnutia doručili na OÚŽP svoje písomné stanoviská tieto subjekty:

1. **Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Sekcia záležitostí EÚ a zahraničných vzťahov, Odbor dopravnej infraštruktúry** listom č. 14453/2013/B211-SZEÚ/61035 zo dňa 17.10.2013, doručeným dňa 18.10.2013 upozorňuje na chyby v predloženej zámere. Píše, že z predloženej dokumentácie nie je jasné umiestnenie ani funkcia navrhovaného polyfunkčného objektu. Na strane 18 požaduje opraviť počet rodinných domov v súlade s navrhovaným počtom. Zároveň žiada vyčíslit' celkový počet navrhovaných parkovacích miest v obytnej zóne, vzhľadom na to, že v dokumentácii je uvedený len počet parkovacích miest pri rodinnom dome. V ďalšom stupni dokumentácie požaduje dokumentáciu doplniť o podrobnú grafickú prílohu dopravnej situácie, z ktorej bude čitateľné dopravné napojenie, ako aj navrhované parkovacie státi v riešenej obytnej zóne. Zároveň požaduje, aby navrhnuté dopravné napojenie bolo prekonzultované a záväzným stanoviskom doložené správcom dotknutých komunikácií a jeho požiadavky rešpektovať v plnom rozsahu. S ukončením procesu posudzovania súhlasí za dodržania uvedených podmienok.

*Vyjadrenie OÚ Pezinok: OÚ Pezinok požiadal navrhovateľa o opravu uvedených nedostatkov v predloženej zámere. Navrhovateľ doplnil zámer o opravené nedostatky- chybu na strane 18; celkový počet parkovacích miest v obytnej zóne bude 135, z toho bude 128 parkovacích miest pri rodinných domoch a pre polyfunkčný objekt je určených 7 parkovacích miest.*

*Požiadavky sú zahrnuté v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania zo stanovísk doručených k zámeru a ktoré je potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.*

2. **Mesto Pezinok** v liste č. -5/4-6/EIA/5480-28610/2013 zo dňa 28.10.2013, doručeným dňa 8.11.2013 ako dotknutá obec píše, že v dokumentácii pre územné rozhodnutie požaduje uviesť záväzné regulatívy riešenia oplotení, zelene a doplnkovej architektúry a umiestnenia nádob na triedený odpad, požaduje zachovať prepojenie do susednej lokality. Osovú komunikáciu napájajúcu sa na komunikáciu BA buildingu požaduje vybudovať v súlade s PD, zmeny nie sú akceptovateľné z dôvodu údržby a zabezpečovania technických služieb. V územnom konaní na umiestnenie stavieb a v stavebných konaniach, resp. v PD zabezpečiť dostatok parkovacích miest v zmysle platných STN aj na verejnom priestranstve, prípadne plochy pre nevyhnutné vybavenie územia. Predložený zámer je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Pokiaľ budú splnené všetky podmienky a pripomienky dotknutých orgánov, ktoré budú premietnuté do projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie nepožaduje sa ďalšie posudzovanie preloženého zámeru.

*Požiadavky sú zahrnuté v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania zo stanovísk doručených k zámeru a ktoré je potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.*

3. **Bratislavský samosprávny kraj** v liste 12767/2013 zo dňa 15.10.2013, doručeným dňa 4.11.2013 píše, že z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny sa v blízkosti navrhovanej obytnej zóny nenachádza žiadne chránené územie, z hľadiska ÚSES sa na hranici obytnej zóny nachádza navrhovaný biokoridor regionálneho významu rBK Blatina /Saulak/ podľa územného plánu mesta Pezinok a podľa ÚPN R BSK/. Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy je podľa katastra nehnuteľností v lokalite evidovaná poľnohospodárska pôda a trvalé

trávne porasty. Lokalita bola podľa ÚPN mesta Pezinok schválená na zastavenie. Nepožaduje ďalšie posudzovanie predloženého zámeru podľa „zákona“.

4. **Okresný úrad Pezinok, odbor krízového riadenia** v liste OÚ-PK-OKR/2013/450-2 zo dňa 14.10.2013, doručeným dňa 14.10.2013 nemá k predloženému zámeru pripomienky a nepožaduje posudzovať predložený zámer podľa „zákona“.
5. **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa** v liste OÚ-PK-ŽP/2013/10-Ka zo dňa 2.10.2013, doručeným dňa 2.10.2013 píše, že podľa orgánu štátnej vodnej správy nie je potrebné, aby bol preložený zámer posudzovaný podľa „zákona“.
6. **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny** v liste č. OÚ-PK-OSZP/2013/61 zo dňa 29.10.2013, doručeným dňa 30.10.2013 píše, že navrhovaná činnosť bude umiestnená na území, kde podľa zákona o ochrane prírody a krajiny platí prvý stupeň ochrany, v lokalite ani jej blízkosti sa nenachádza žiadne chránené územie. V dotyku s predmetným územím sa nachádza miestny biokoridor potok Blatina - Saulak . Predpokladá, že zrealizovaním predloženého zámeru nedôjde k ohrozeniu špecifických záujmov ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny a nepožaduje navrhovanú činnosť ďalej posudzovať podľa „zákona“.
7. **Okresný úrad Pezinok , odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva** v liste č. OÚ-PK-OSZP/2013/18/Gb zo dňa 9.10.2013, doručeným dňa 9.10.2013 proti realizácii predloženému zámeru nemá námietky a nevyžaduje jeho ďalšie posudzovanie podľa „zákona“.
8. **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany ovzdušia** v liste OÚ-PK-OSZP/2013/120-Sy zo dňa 18.10.2013, doručeným dňa 25.10.2013 píše, že nepožaduje, aby bol zámer ďalej posudzovaný podľa „zákona“.
9. **Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor** v liste OÚ-PK-PLO/2013/494-DEM zo dňa 11.11.2013, doručeným dňa 11.11.2013 píše, že miesto výstavby je súčasťou lokality B, na ktorú bol právoplatným rozhodnutím Okresného úradu v Pezinku č. j. 18831/97-D, zo dňa 16.1998 udelený súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci ÚP-SÚ Pezinok. Udelenie súhlasu však nedáva oprávnenie na vykonávanie stavebnej činnosti na dotknutej poľnohospodárskej pôde. Až právoplatné rozhodnutie o trvalom odňatí dotknutej pôdy bude podkladom pre vydanie rozhodnutia o povolení stavby príslušným stavebným úradom. Vo veci odňatia poľnohospodárskej pôdy koná orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Nakoľko sa predpokladá, že záujmy ochrany poľnohospodárskej pôdy budú investorom akceptované a riešené, netrvá na ďalšom posudzovaní predloženého zámeru.

*Požiadavky sú zahrnuté v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania zo stanovísk doručených k zámeru a ktoré je potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.*

10. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave** v liste č. HŽP/15386/2013 zo dňa 3.10.2013, doručeným dňa 8.10.2013 netrvá na pokračovaní posudzovania zámeru podľa „zákona“. Lokalita nie je pod vplyvom negatívnych faktorov prostredia a jej prevádzka nebude významným zdrojom hluku ani znečisťovania ovzdušia pre okolitú zástavbu. Činnosť bude posúdená orgánom verejného zdravotníctva v územnom konaní podľa zákona č. 355/2007 Z.z..
11. **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku** v liste č. ORHZ- PK1-1900-001/2013 zo dňa 8.10.2013 doručeným dňa 22.10.2013 píše, že realizáciou navrhovanej činnosti nebude ohrozená protipožiarna bezpečnosť v danej oblasti.

12. **Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií v Pezinku** v liste č. OÚ-PK-OCDPK/2013/63-GA zo dňa 17.10.2013 doručeným dňa 17.10.2013 ako príslušný cestný správny orgán nemá k predloženému zámeru pripomienky.

Mesto Pezinok zabezpečilo v zmysle § 23 ods. 3 uvedeného zákona informovanie verejnosti, určenej podľa § 24 „zákona“ o predmetnom zámere miestne obvyklým spôsobom. Zámer bol verejnosti prístupný od 4.10.2013 do 28.10.2013 na oddelení investičnej výstavby, realizácie a územného plánu Mestského úradu v Pezinku. Oznámenie bolo tiež zverejnené na webovom sídle MŽP SR.: <http://eia.enviroportál.sk/zoznam>. V uvedenom termíne neboli zo strany verejnosti k predloženému strategickému dokumentu vznesené žiadne pripomienky.

Okresný úrad Pezinok v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru. Prihliadal pritom na stanoviská doručené k zámeru od zainteresovaných subjektov, vrátane verejnosti a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. K predloženému zámeru neboli vznesené žiadne závažné pripomienky, žiadny z oslovených subjektov nepožadoval ďalšie posudzovanie zámeru.

Predložený zámer je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Pezinok. Z hľadiska vplyvov navrhovanej činnosti na chránené územia možno konštatovať, že predmetné územie, kde podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny platí prvý stupeň ochrany je lokalizované mimo záujmových území ochrany prírody, mimo chránených území, mimo území európskeho významu a mimo chráneného vtáčieho územia.

Vplyvy navrhovanej činnosti počas výstavby aj následnej prevádzky spojené so zvýšenou frekvenciou dopravy /hluk, emisie/, so znečisťovaním ovzdušia, so znečisťovaním vôd /splaškové a dažďové vody/ a s nakladaním s odpadmi budú technickými opatreniami znížené do úrovne stanovenej príslušnými legislatívnymi normami v zmysle :

- zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci
- zákona č. 409/2006 Z. z. o odpadoch
- zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- zákona č. 364//2002 Z. z. o vodách o vodách
- zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách
- zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

**Zo stanovísk doručených k zámeru a z opatrení navrhnutých v zámere vyplynuli niektoré požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov. V dokumentácii pre územné rozhodnutie je potrebné:**

- dokumentáciu doplniť o podrobnú grafickú prílohu dopravnej situácie, z ktorej bude čitateľné dopravné napojenie, ako aj navrhované parkovacie státa v riešenej obytnej zóne.
- navrhnuté dopravné napojenie prekonzultovať a záväzným stanoviskom doložiť správcom dotknutých komunikácií a jeho požiadavky rešpektovať v plnom rozsahu.
- uviesť záväzné regulatívy riešenia oplotení, zelene a doplnkovej architektúry a umiestnenia nádob na triedený odpad
- zachovať prepojenie do susednej lokality.
- osovú komunikáciu napájajúcu sa na komunikáciu BA Buildingu vybudovať v súlade s PD
- zabezpečiť dostatok parkovacích miest v zmysle platných STN aj na verejnom priestranstve, prípadne plochy pre nevyhnutné vybavenie územia.

- požiadať o odňatie poľnohospodárskej pôdy orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovanej činnosti sú väčšie, ako sa uvádza v zámere, je ten, kto činnosť vykonáva povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v zámere a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

**Upozornenie:** Podľa § 29 ods. 8 zákona dotknutá obec bezodkladne informuje o tomto rozhodnutí verejnou spôsobom v mieste obvyklým.

### P o u č e n i e

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

**Vyvesené dňa:** 19. 11. 2013

**Pečiatka a podpis:** *Čapudov*



Ing. Peter Kadlec  
vedúci odboru

doručuje sa: **I. M. D. Group II s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok**

na vedomie :

1. Okresný úrad Pezinok, ul. M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
  - Odbor starostlivosti o životné prostredie
  - Odbor krízového riadenia
  - Odbor pozemkový a lesný
  - Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
3. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
4. OR Hasičského a záchranného zboru, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
5. Ministerstvo dopravy, výstavby a RR SR, Sekcia záležitostí EÚ a zahraničných vzťahov, Odbor dopravnej infraštruktúry, Nám. Slobody 6, 810 05 Bratislava
6. Ministerstvo dopravy, výstavby a RR SR, odbor ÚP, Nám. Slobody 6, 810 05 Bratislava
7. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
8. Stavebný úrad, Mestský úrad Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok