

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 14.03.2016

Zn.: 5/72-ÚRzm/1176-31185/2015-16

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Rozálka Park, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok**

podal dňa 26.10.2015 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „**Obytná zóna A3 Pezinok - Rozálka Sever**“, ul. , Pezinok (parc. č. 1046/17, 1047/15, 1047/16, 1047/17, 1047/86, 1047/90, 1047/110, 1047/111, 1047/112, 1047/113, 1047/114, 1047/115, 1047/116, 1047/117, 1047/118, 1047/119, 1047/164, 1047/165, 1047/166, 1047/167, 1047/168, 1047/169, 1047/170, 1047/171, 1047/172, 1047/173, 1047/174, 1047/175, 1047/176, 1047/177, 1047/178, 1047/179, 1047/180, 1047/181, 1047/182, 1047/183, 1047/184, 1047/185, 1047/186, 1047/187, 1047/188, 1047/189, 1047/190, 1047/191, 1047/193, 1047/194, 1047/195, 1047/196, 1047/197, 1047/198, 1047/199, 1047/200, 1047/201, 1047/202, 1047/203, 1047/204, 1047/205, 1047/206, 1047/207, 1047/208, 1047/209, 1047/210, 1047/211, 1047/212, 1047/213, 1047/214, 1047/215, 1047/216, 1047/217, 1047/220, 1047/221, 1054/5, 1054/51, 803/8, 803/16, 803/17, 803/18, 880/185, 880/186, 883/1, 883/10, 883/11, 883/12, 883/18, 883/42, 883/56, 883/57, 883/58, 883/59, 883/138, 883/219, 883/229, 883/230, 883/231, 883/240, 883/241, 883/242, 883/279, 883/281, 883/282, 883/283, 883/284, 883/285, 883/287, 883/305, 883/306, 883/307, 883/308, 883/309, 883/310, 883/320, 883/322, 883/336, 883/337, 884/1, 884/28, 884/29, 884/70, 884/72, 885/16, k. ú. Pezinok), ktoré bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/72-ÚRzm./2523-5292/2015 dňa 22.05.2015.

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), posúdil predložený návrh podľa § 37 a §38 stavebného zákona a na základe tohoto posúdenia podľa § 41 ods. 1 stavebného zákona

### nahrádza rozhodnutie o umiestnení stavby

vydané: Mestom Pezinok, stavebný úrad  
pod č.: **5/72-ÚRzm./2523-5292/2015**  
zo dňa: **22.05.2015**  
na stavbu: „**Obytná zóna A3 Pezinok – Rozálka Sever**“

#### pozostávajúcu zo stavebných objektov:

SO 10 Príprava územia  
SO 20 Vonkajšia kanalizácia  
SO 30 Vonkajší vodovod  
SO 40 STL plynovod  
SO 50 Rozvody VN a trafostanica  
SO 51 Rozvody NN  
SO 52 Verejné osvetlenie  
SO 53 Príprava pre telekomunikačné siete  
SO 60 Komunikácie  
SO 61 Premostenie potoka Saulak  
SO 70 Rodinné domy – 53

na pozemkoch parc. č.: 1046/17, 1047/15, 1047/16, 1047/17, 1047/86, 1047/90, 1047/110, 1047/111, 1047/112, 1047/113, 1047/114, 1047/115, 1047/116, 1047/117, 1047/118, 1047/119, 1047/164, 1047/165, 1047/166, 1047/167, 1047/168, 1047/169, 1047/170, 1047/171, 1047/172, 1047/173, 1047/174, 1047/175, 1047/176, 1047/177, 1047/178, 1047/179, 1047/180, 1047/181, 1047/182, 1047/183, 1047/184, 1047/185, 1047/186, 1047/187, 1047/188, 1047/189, 1047/190, 1047/191, 1047/193, 1047/194, 1047/195, 1047/196, 1047/197, 1047/198, 1047/199, 1047/200, 1047/201, 1047/202, 1047/203, 1047/204, 1047/205, 1047/206, 1047/207, 1047/208, 1047/209, 1047/210, 1047/211, 1047/212, 1047/213, 1047/214, 1047/215, 1047/216, 1047/217, 1054/5, 1054/51, 803/8, 803/16, 803/17, 803/18, 880/185, 880/186, 883/1, 883/6, 883/10, 883/11, 883/12, 883/18, 883/42, 883/56, 883/57, 883/58, 883/59, 883/138, 883/216, 883/219, 883/229, 883/230, 883/231, 883/240, 883/241, 883/242, 883/281, 883/282, 883/283, 883/284, 883/305, 883/306, 883/307, 883/308, 883/309, 883/310, 884/1, 884/24, 884/70, 884/72, 885/16

katastr. územie: Pezinok

a podľa § 39a stavebného zákona

### vydáva rozhodnutie o umiestnení stavby

s t a v b y : „Obytná zóna A3 Pezinok - Rozálka Sever“, ul. , Pezinok

**pozostávajúcu zo stavebných objektov:**

- SO 10 Príprava územia
- SO 20 Vonkajšia kanalizácia
- SO 30 Vonkajší vodovod
- SO 40 STL plynovod
- SO 50 Rozvody VN a trafostanica
- SO 51 Rozvody NN
- SO 52 Verejné osvetlenie
- SO 53 Príprava pre telekomunikačné siete
- SO 60 Komunikácie
- SO 61 Premostenie potoka Saulak
- SO 70 Rodinné domy – 53

na pozemkoch parc. č.: 1046/17, 1047/15, 1047/16, 1047/17, 1047/86, 1047/90, 1047/110, 1047/111, 1047/112, 1047/113, 1047/114, 1047/115, 1047/116, 1047/117, 1047/118, 1047/119, 1047/164, 1047/165, 1047/166, 1047/167, 1047/168, 1047/169, 1047/170, 1047/171, 1047/172, 1047/173, 1047/174, 1047/175, 1047/176, 1047/177, 1047/178, 1047/179, 1047/180, 1047/181, 1047/182, 1047/183, 1047/184, 1047/185, 1047/186, 1047/187, 1047/188, 1047/189, 1047/190, 1047/191, 1047/193, 1047/194, 1047/195, 1047/196, 1047/197, 1047/198, 1047/199, 1047/200, 1047/201, 1047/202, 1047/203, 1047/204, 1047/205, 1047/206, 1047/207, 1047/208, 1047/209, 1047/210, 1047/211, 1047/212, 1047/213, 1047/214, 1047/215, 1047/216, 1047/217, 1047/220, 1047/221, 1054/5, 1054/51, 803/8, 803/16, 803/17, 803/18, 880/185, 880/186, 883/1, 883/10, 883/11, 883/12, 883/18, 883/42, 883/56, 883/57, 883/58, 883/59, 883/138, 883/219, 883/229, 883/230, 883/231, 883/240, 883/241, 883/242, 883/279, 883/281, 883/282, 883/283, 883/284, 883/285, 883/287, 883/305, 883/306, 883/307, 883/308, 883/309, 883/310, 883/320, 883/322, 883/336, 883/337, 884/1, 884/28, 884/29, 884/70, 884/72, 885/16

kat. územie: Pezinok

Stavby rodinných domov v území sa budú realizovať ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť. Ostatné stavebné objekty boli zrealizované ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý bol súčasťou územného rozhodnutia č. 5/81-ÚR/3834-15690/2013-14 zo dňa 09.01.2014.

**I. Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú prípravu sa v súlade s ust. § 39a odst. 2 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. určujú tieto podmienky:**

**1. Popis stavby:**

Riešená lokalita leží na severnom okraji mesta Pezinok, nachádza sa medzi potokom Saulak a jestvujúcou zástavbou rodinných domov. Lokalita poskytuje pozemky na výstavbu 53 samostatne stojacich rodinných domov.

Pozdĺž potoka Saulak je vedené ochranné pásmo potoka, ktoré je vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie.

Cez územie vedú verejné inžinierske siete – električka, kanalizácia, ktoré budú preložené.

**SO 70 Rodinné domy – 53**

**Odstupové vzdialenosti jednotlivých rodinných domov od hraníc pozemkov stanovuje „Situácia zastavovacích podmienok“ – funkčné a priestorové regulatívy, ktorá je pre stavebníka záväzná. Odstupové vzdialenosti sú navrhnuté v zmysle vyhl. č. 532/2002 Z.z. Situácia umožňuje spájanie susedných pozemkov s účelom výstavby väčších rodinných domov pri zachovaní zastavovacích podmienok (zastavanosť pozemku, odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov) a znížení ich celkového počtu.**

**Charakteristika územia:**

*Prípustné – vhodné funkčné využitie územia:*

Hlavná funkcia zóny – obytná, bývanie v rodinných domoch

Doplnková funkcia – drobné hospodárske objekty, garáže, bazény, altánky

Dopravné vybavenie, technické vybavenie, plochy zelene

*Nepripustné funkčné využitie:*

Priemyselná a poľnohospodárska výroba

Skladové hospodárstvo

*Podmienky pre využitie plôch:*

- podiel zastavaných plôch max. 30% z celkovej výmery pozemku

- podiel zelene nesmie klesnúť pod 40 %

- výšková regulácia objektov – max. 2 podlažia prestrešené plochou alebo nízkou šikmou strechou bez zobytnenia, príp. prízemie a podkrovia

- odstavné plochy pre osobné motorové vozidlá riešiť na pozemkoch rodinných domov, min. pre 3 osobné motorové vozidlá (v zmysle STN 73 6110/Z1 )

- dažďové vody zo striech budú odvedené do vsakovacích blokov na pozemkoch rodinných domov

- oplotenie pozemkov musí byť v uličnej časti osadené tak, aby boli zachované rozhľadové pomery na komunikáciách a pri výjazdoch z garáží, musí byť priehľadné max. výšky 1,6 m. Oplotenie medzi jednotlivými pozemkami max. výšky 1,8 m .

**Oproti územnému rozhodnutiu č. 5/72-ÚRzm./2523-5292/2015 dňa 22.05.2015 došlo k týmto zmenám:**

- pozemok č. 2 bude rozdelený, čím vzniknú dva samostatné pozemky pre výstavbu dvoch samostatne stojacich RD, pozemok 2a – parc. č. 883/320, 883/307, 883/322, 883/305, pozemok 2b – 883/58, 883/242, 883/282

- umiestnenie rodinného domu na pozemku č. 6 (parc. č. 1047/15, 883/18) – vzdialenosť od pozemku č. 5 sa zmenšila na 2,0 m

- umiestnenie rodinných domov na pozemkoch 9 (parc. č. 1047/168) a 10 (parc. 1047/169) – od spoločnej hranice budú RD umiestnené vo vzdialenosti 3,5 m, rodinný dom na pozemku č. 10 bude umiestnený min. 2,0 m od hranice s pozemkom parc. č. 1047/222

- pozemky č. 41 (parc. č. 1047/206) a č. 42 (parc. č. 1047/205) sa zlúčia do jedného a bude na nich umiestnený 1 rodinný dom

**Pre osadenie stavieb rodinných domov sa určujú tieto podmienky:**

- min. vzdialenosť obvodovej steny stavieb rodinných domov na pozemkoch 3, 7, 22, 23, 29, 32, 34, 35, 46 a 52 od chodníka bola min. 3,0 m – v zmysle situácie zastavovacích podmienok

- vzdialenosť medzi domami na pozemkoch 1-2a, 2a-2b, 5-6 a 21-22 bude min. 4,0 m za podmienky že v ani jednej z protifaľných stien nebudú umiestnené okná z obytných miestností

- podiel zastavaných plôch max. 30% z celkovej výmery pozemku

- podiel zelene nesmie klesnúť pod 40 %

- výšková regulácia objektov – max. 2 podlažia prestrešené plochou alebo nízkou šikmou strechou bez zobytnenia, príp. prízemie a podkrovie
- odstavné plochy pre osobné motorové vozidlá riešiť na pozemkoch rodinných domov, min. pre 3 osobné motorové vozidlá (v zmysle STN 73 6110/Z1 )
- dažďové vody zo striech budú odvedené do vsakovacích blokov na pozemkoch rodinných domov
- oplotenie pozemkov musí byť v uličnej časti osadené tak, aby boli zachované rozhľadové pomery na komunikáciách a pri výjazdoch z garáží, musí byť priehľadne max. výšky 1,6 m. Oplotenie medzi jednotlivými pozemkami max. výšky 1,8 m .

**2. Námietyky účastníkov konania:** bez námietok.

**3. Vyjadrenie dotknutých orgánov k zmene rozhodnutia o umiestnení stavby:**

**Mesto Pezinok – úsek územného plánovania - Súhlasíme so zmenou územného rozhodnutia.**

**4. Pre umiestnenie stavebných objektov v ostatných bodoch zostávajú podmienky aj stanoviská dotknutých orgánov, správcov sietí a ostatných účastníkov konania nezmenené, t.j. v znení rozhodnutia č. 5/72-ÚR/3834-15690/2013-14 zo dňa 09.01.2014:**

#### **SO 20 Vonkajšia kanalizácia**

V riešenej lokalite je vybudovaná kanalizácia DN 300 v majetku BVS a je vedená popri potoku a vo východnej časti záujmového územia je vedená kanalizácia DN 300, ktorá bude preložená a vedená riešeným územím a vyústená do kanalizácie popri potoku Saulak. V mieste začiatku a konca prekládky bude na potrubí vybudovaná šachta s priebežným jestvujúcim potrubím. Po vybudovaní novej kanalizácie sa jestvujúci smer kanalizácie preruší. V riešenom území je navrhovaných 6 vetiev kanalizácie DN 200, ktoré sú zaústené do hlavnej stoky V1. Kanalizačné stoky sú navrhnuté z kanalizačných rúr hrdlových PVC – U hladkých DN 200 a DN 300.

Odvedenie splaškových vôd z jednotlivých rodinných domov budú zabezpečovať prípojky z PVC rúr DN 150.

Dĺžka kanalizačnej siete:

a) stoky

stoka 1	DN 300 – PVC	330,0 m
stoka 2	DN 300 – PVC	111,0 m
stoka A	DN 200 – PVC	40,0 m
stoka B	DN 200 – PVC	60,0 m
stoka C	DN 200 – PVC	60,0 m
stoka D	DN 200 – PVC	40,0 m
stoka E	DN 200 – PVC	60,0 m
stoka F	DN 200 – PVC	60,0 m

b) kanalizačné prípojky

pre RD	DN 150 – PVC	53 ks á 5 m	<u>265,0 m</u>
splašková kanalizácia spolu:			1.026,0 m

#### **SO 30 Vonkajší vodovod**

Navrhovaný vodovod bude pripojený na existujúci verejný vodovod DN 300TVLT, ktorý sa nachádza vo východnej časti územia a bude v novonavrhovanej komunikácii. Vetva vodovodu V1 DN 100 a vetva V2 DN 100 budú zásobovacím vodovodom pre navrhovanú lokalitu a aj pre susedné obytné zóny. Potrubie vodovodu je navrhnuté z rúr liatinových tlakových DN 100 a jednotlivé prípojky pre skupiny rodinných domov z rúr polyetylékových. Potrubie bude vedené v hĺbke 1,5 m pod terénom.

Na vodovode budú osadené nadzemné hydranty ako požiarna ochrana, resp. na konci vodovodu V2 pre možnosť preplachu aj ako vzdušník.

Rodinné domy budú na verejný vodovod napojené prípojkami cez navítavacie pásy z rúr HDPE – PE 100/PN-DN 25, resp. prípojkami pre skupinu rodinných domov navítavacími pásmi z rúr HDPE-PE 100/PN 10-DN 32-50. Meranie spotreby vody bude vo vodomernej šachte. Pripojenie objektov rodinných domov na vodovodnú sieť DN 100 mm je vodovodnou prípojkou DN 32 mm.

Dĺžka vodovodnej siete:

vodovod V1	DN 100 – TvLt	282,0 m
vodovod V1	DN 100 – TvLt	98,0 m

Vodovodné prípojky

pre RD	DN 25 - HDPE – D 32 x 2	26 ks á 6 m	156,0 m
--------	-------------------------	-------------	---------

pre VD	DN 50 - HDPE – D 63 x 3,8	4 ks á 7 m	28,0 m
	DN 40 - HDPE – D 50 x 2,9	2 ks á 7 m	14,0 m
pre RD	DN 25 - HDPE – D 32 x 2	21 ks á 40 m	840,0 m
		6 ks á 30 m	<u>180,0 m</u>
Vodovod spolu			1.598,0 m

**SO 40 STL plynovod**

Na Šteberlovej ulice je v súčasnosti vedený STL distribučný plynovod D 160, PN 90 kPa (PE), z ktorého bude napojená Rozálka Sever. Hlavný prívod je navrhovaný potrubím D 90 (DN 80) vedený v telese navrhovanej komunikácie. Pripojovacie plynovody sú navrhované prevažne ako spoločné pre 2 domy, Domové regulačné súpravy budú riešené v rámci plynifikácie jednotlivých rodinných domov. Kompletná plynová sieť je navrhnutá z potrubia PE 100, SDR 17,6 a SDR 11 vrátane príslušných tvaroviek a Cu vodičov.

Celková dĺžka plynovodov

D 90 310,0 m

D 50 530,0 m

Celková dĺžka prípojok

D 32 165,0 m (35 ks)

Plynovod spolu 1.005,0 m

**SO 50 Rozvody VN a trafostanica**

Navrhovaná trafostanica bude prepojená VN prípojkou s jestvujúcou trafostanicou na ul. Dona Sandtnera, na pozemku parc. č. 1054/51. VN prípojka prechádza cez jestvujúce premostenie, križuje jestvujúcu komunikáciu, je vedená popri komunikácií až k pozemku parc. č. 884/1 kadiaľ ide stredom pozemku (pod plánovanou komunikáciou v rámci lokality Panská alej).

Navrhovaná trafostanica je o výkone 1x630 kVA typ Haramia EH1 (s možnosťou osadenia transformátora do výkonu 1250 kVA). Riešená je vnútornou obsluhou.

**SO 51 Rozvody NN**

NN rozvody budú napojené z NN rozvádzača novej trafostanice. Hlavné NN rozvody budú vyhotovené káblami 1-NAYY-J 4x240, ktoré budú napájať jednotlivé pilierové skrine SR. Trasy káblových vedení NN sú navrhované v telese chodníka a v zelenom páse.

**SO 52 Verejné osvetlenie**

Navrhované sú parkové stožiare do výšky 4 m s úspornými svetelnými zdrojmi IP 43/23. Vzdialenosti stožiarov budú 20-25 m. Napájanie a ovládanie rozvodu osvetlenia bude z rozvádzača RVO, umiestneného pri navrhovanej TS. Z rozvádzača bude vyvedená káblom CYKY-J 4x10 jedna vetva, ktorá bude napájať stožiare verejného osvetlenia.

**SO 53 Príprava pre telekomunikačné siete**

Pre každý RD bude vyhotovená príprava pre napojenie telefónnej prípojky, káblovej TV alebo dátového kábla. Na hranici pozemkov budú umiestnené inštalačné šachty IŠ, do ktorých budú zaústené rúry PVC priemeru 90 mm, ktorými budú navzájom prepojené.

**SO 60 Komunikácie**

Lokalita sa napája na Šteberlovu ulicu komunikáciou kat. C3 - MOU 7,0/3,0, cez pozemok parc.č. 883/138. Zmena časti územného rozhodnutia č. 5/82-ÚR/3415-15066/09 zo dňa 07.08.2009 vydaného Mestom Pezinok, na základe ktorého na uvedenom pozemku mal byť osadený rodinný dom. Týmto rozhodnutím sa zmena povoľuje, na pozemku parc. č. 883/138 bude umiestnená komunikácia.

Komunikácia pokračuje premostením cez potok Saulak (SO 61). Osová komunikácia je miestna obslužná komunikácia s prvkami upokojujúcej dopravy kategórie C3 – MOU 6,5/30 v dĺžke cca 271 m. Šírka asfaltovej vozovky je navrhnutá 5,5 m. Jednostranný chodník bude realizovaný z betónovej zámkovej dlažby v šírke 2,0 m.

Slepé komunikácie sú navrhnuté v kategórii D1, kde šírka komunikácie je šírky 3,0 m a chodník šírky 2,0 m. Upozornenie: V prípade, že slepé ulice nebudú v PD pre stavebné povolenie rozšírené ani zokruhované, Mesto Pezinok ich neprevezme do údržby a nebude sa v nich vykonávať odvoz komunálneho odpadu – vlastníci budú smetné kontajnery v čase vývozu vykladať na hlavnú komunikáciu.

Komunikácie v západnej a východnej časti lokality riešia prepojenie na budúce susedné lokality.

Tieto komunikácie sú kat. C3 – MOU7,0/30.

Odvodnenia chodníka a komunikácie je do uličných vpustí.

**SO 61 Premostenie potoka Saulak**

Architektonické riešenie bude rešpektovať požiadavky pešej a cestnej dopravy, podmienky správcu povodia a správcov inž. sietí. Inžinierske siete plyn, elektro budú zavesené na navrhovanom cestnom telese.

**2. Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie:**

2.1 Do projektovej dokumentácie pre SP zapracovať podmienky OR PR- ODI

2.2 Smetné nádoby (240 l) budú umiestnená na pozemkoch jednotlivých rodinných domov. Obyvatelia v deň vývozu musia vyložiť kontajnery na hlavnej ceste.

**3. Ďalšie podmienky:**

3.1 K žiadosti o stavebné povolenie je potrebné predložiť nájomné zmluvy (príp. iný zmluvný vzťah) na pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve navrhovateľa a na ktorých sa majú umiestniť jednotlivé stavebné objekty.

3.2 V prípade, že slepé ulice nebudú v PD pre stavebné povolenie rozšírené ani zokruhované, Mesto Pezinok ich neprevezme do údržby a nebude sa v nich vykonávať odvoz komunálneho odpadu.

3.3 Rodinné domy budú skolaudované až po kolaudácií komunikácie prepájajúcej lokalitu s panským chodníkom vrátane premostenia, ostatných komunikácií v lokalite a inžinierskych sietí

3.4 Rešpektovať parametre a brehové porasty regionálneho biokoridoru Blatina – Saulak

3.5 Požiadat' o odňatie poľnohospodárskej pôdy orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy

**4. Odporúčajúce podmienky:**

4.1. Odporúčame rozšíriť a prepojiť slepé ulice.

4.2. V projekte pre stavebné povolenie odporúčame doplniť parkovisko pre verejnosť.

4.3. Neodporúča sa stavba podzemného podlažia.

**II. N á m i e t k y účastníkov konania: bez námietok.****III. Stanoviská a podmienky dotknutých oddelení Mesta Pezinok:**

**odd. územného plánovania** – zo dňa 19.12.2013

- odporúčame prepojiť slepé ulice
- odporúčame do projektu pre SP doplniť parkovisko pre verejnosť

**odd. ŽP – úsek ochrany ovzdušia** – zo dňa 23.10.2013 – k SP pre RD je potrebné požiadať o súhlas so stavbou MZZO

**odd. ŽP – ochrana prírody a krajiny, ŠVS** – zo dňa 23.10.2013 – súhlasí bez pripomienok.

**odd. ŽP – úsek dopravy a cestného hospodárstva** – zo dňa 23.10.2013 – súhlasí za predpokladu splnenia podmienok určených stanoviskom ODI.

**odd. ŽP – úsek odpadového hospodárstva** – zo dňa 23.10.2013 – súhlasí s podmienkou:

- cesta musí byť dimenzovaná na prejazd smetiarskeho auta
- slepé ulice (v prípade prevzatia do údržby) – Mesto nebude zametať a robiť zimnú údržbu

**majetko-právne odd.** - zo dňa 19.12.2013 - Mesto (vlastník časti pozemkov) dalo súhlas s prechodom vedenia VN (MsZ 12.11.2013 č. 216/2013) k ÚR.

**IV. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí:**

**SPP** – stanovisko č. TDbA/1700/2013/An zo dňa 18.09.2013 – Stanovisko pre účely územného konania.

S horeuvedenou stavbou súhlasíme za podmienok:

- v záujmovom území samotnej stavby sa nenachádzajú plynárenské zariadenia v majetku (správe) SPP – distribúcia a.s.
- Zásobovanie navrhovaných odberných miest plynom s predpokladanou spotrebou cca 84 m<sup>3</sup>/h z hľadiska kapacity distribučnej siete je možné z existujúceho STL plynovodu D160, PN 90 kPa, vedeného pozdĺž miestnej komunikácie na par.č. 883/10, k.ú. Pezinok.
- Technické podmienky budú určené po podaní žiadosti o pripojenie (žiadost' o TPRS).

- Pred spracovaním PD na stavebné povolenie je potrebné podať žiadosť o pripojenie k distribučnej sieti, na základe ktorej Vám budú určené technické podmienky pripojenia. Pokyny k procesu pripájania a potrebné tlačivá sú zverejnené na [www.spp-distribucia.sk](http://www.spp-distribucia.sk).
- Žiadame rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení - slúžiacich na distribúciu zemného plynu v súlade so zákonom 251/2012 Z.z. a príslušných STN.
- Ďalší stupeň PD predložiť na posúdenie aj s platným povolením odberu plynu (Žiadosť o pripojenie)
- Toto vyjadrenie je platné 24 mesiacov od vydania.

**BVS** - vyjadrenie č. 6075/4020/2013/Ri zo dňa 02.04.2013 - K predloženej DÚR Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

*I. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby*

1. V území navrhovanej stavby sa nachádzajú zariadenia - verejný vodovod DN 300, kanalizácia DN 300 a DN 500 BVS, ktoré žiadame rešpektovať v ich pôvodnej, alebo v navrhovanej novej trase vrátane ich pásma ochrany v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách - vodovod - 2 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany, kanalizácia – 3 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany
2. Objednávku na vytýčenie presnej polohy vodovodu a kanalizácie je možné podať cestou podateľne na odbor služieb zákazníkom našej spoločnosti. K objednávke treba priložiť orientačný zakres zariadenia, ktorý je možné získať v technickej miestnosti odboru služieb zákazníkom počas stránkových hodín.
3. V trase vodovodu a kanalizácie vrátane ochranného pásma je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.
4. V prípade prekládky verejnej kanalizácie je potrebné zabezpečiť odkanalizovanie všetkých nehnuteľností, ktoré sú v súčasnej dobe pripojené na verejnú kanalizáciu.
5. Navrhovaná preložka existujúcej verejnej kanalizácie je možná pri splnení podmienky, že nová trasa verejnej kanalizácie vrátane ochranného pásma bude vo verejnom, resp. verejne prístupnom priestranstve umožňujúcom vjazd servisných vozidiel. Na vyvolanú preložku existujúceho zariadenia sa vzťahuje § 35 zákona č. 442 /2002 Z.z.o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
6. Pri prekládke kanalizácie požadujeme:
  - a) Návrh verejnej kanalizácie uskutočniť v súlade s STN 75 6101, STN 73 6005 a vzť. STN
  - b) Materiál navrhovaného kanalizačného potrubia žiadame kvality zodpovedajúcej minimálne PVC hladké plnostenné.
  - c) Verejnú kanalizáciu žiadame situovať do verejného priestranstva, v komunikáciách umožňujúcich vjazd servisných vozidiel, resp. tak, aby bola možnosť bezproblémového prístupu pre zabezpečenie riadnej prevádzky.
  - d) Detaily technického riešenia žiadame prerokovať s Divíziou odvádzaní odpadových vôd BVS.

*II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou*

1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné.

*III. Z hľadiska odkanalizovania*

1. Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie predmetnej stavby pripojením na verejnú kanalizáciu BVS možné.

*IV. Z hľadiska budúcej prevádzky*

1. Budúce majetko-právne a prevádzkové usporiadanie navrhovaného verejného vodovodu a verejnej kanalizácie treba deklarovat' a zmluvne upraviť do vydania vodoprávneho rozhodnutia v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
2. V prípade záujmu vlastníka navrhovaného verejného vodovodu a verejnej kanalizácie o odborný výkon prevádzky našou spoločnosťou bude potrebné pred vydaním vodoprávneho rozhodnutia uzatvoriť na Oddelení právnych služieb BVS budúcu zmluvu o odbornom výkone prevádzky. Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejnej kanalizácie a verejného vodovodu do zmluvnej prevádzky je splnenie nasledovných technických podmienok :

## Vodovod

- a) Verejný vodovod požadujeme zaokruhovať na verejný vodovod DN 110 HDPE susednej lokality, ktorý je vo vlastníctve BVS, a.s.
- b) Pre bočné uličky požadujeme navrhnuť spoločné vodovodné prípojky pre 2-4 rodinné domy so spoločnou vodomernou šachtou osadenou do 10 m od napojenia na verejný vodovod.
- c) Verejný vodovod navrhnuť a realizovať v súlade s STN 755401, STN 755402, STN 736005 a vzť. STN, požiarne hydranty musia byť podzemné.
- d) Materiál navrhovaného vodovodného potrubia TVLT.
- e) Verejný vodovod žiadame situovať do verejného priestranstva, v komunikáciách umožňujúcich vjazd servisných vozidiel tak, aby bola možnosť bezproblémového prístupu pre zabezpečenie riadnej prevádzky.
- f) Detaily technického riešenia (najmä kladačský plán so situáciou) žiadame prerokovať s divíziou distribúcie vody BVS.

## Kanalizácia

- a) Návrh verejnej kanalizácie uskutočniť v súlade s STN 756101, STN 736005 a vzť. STN
- b) Materiál navrhovaného kanalizačného potrubia žiadame kvality zodpovedajúcej minimálne PVC hladké plnostenné.
- c) Verejnú kanalizáciu žiadame situovať do verejného priestranstva, v komunikáciách umožňujúcich vjazd servisných vozidiel, resp. tak, aby bola možnosť bezproblémového prístupu pre zabezpečenie ako kanalizačné prípojky.
- d) Kanalizácie v bočných uličkách budú klasifikované ako kanalizačné prípojky.
- e) Detaily technického riešenia žiadame prerokovať s Divíziou odvádzaní odpadových vôd BVS.

3. Zároveň Vás informujeme, že v prípade nesplnenia hore uvedených podmienok BVS nebude vykonávať odborný výkon prevádzky navrhovaného vodovodu a kanalizácie. Vo vzdialenosti maximálne 10 m od miesta pripojenia navrhovaného vodovodu na vodovod BVS je potrebné vybudovať centrálnu vodomernú šachtu pre umiestnenie meradla (na rozhraní dvoch prevádzkovateľov súvisiacich vodovodov). V prípade umiestnenia spomínaného merania môže byť vzhľadom na technické možnosti merania pripojenie na vodovodný systém vo vlastníctve BVS len v jednom bode, ďalšie prepojenia musia byť uzavreté, Za účelom zabezpečenia uvedeného treba v prípade ďalších prepojení riešiť príslušné technické opatrenie. Upozorňujeme, že v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách je ich vlastník povinný zabezpečiť odborný výkon prevádzky odborne spôsobilou osobou so živnostenským oprávnením. Vlastníci prevádzkovo súvisiacich verejných vodovodov a verejných kanalizácií upravujú vzájomné vzťahy písomnou zmluvou. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie so zapracovanými pripomienkami žiadame predložiť na vyjadrenie BVS.

**BVS** - vyjadrenie č. 34012/4020/2013/Ri zo dňa 24.10.2013 – K zníženiu počtu rodinných domov nemáme námietky. Pripomienky a podmienky citované vo vyjadrení č. 6075/4020/2013/Ri zo dňa 02.04.2013 ostávajú v platnosti.

**Západoslovenská distribučná** - zo dňa 02.07.2013 - Z územno-technologického hľadiska rozvoja distribučnej sústavy Západoslovenská distribučná, a.s. s predkladanou situáciou predmetnej stavby v zásade „súhlasíme“ za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

- VN vedenie - pripojenie navrhovanej zóny, bude možné zabezpečiť
  - naspojovaním na 22 kV káblového vedenia od TS 0052-096 smer TS 0052-037 káblom 3X NA2XS(F)2Y1x240 s ukončením do navrhovanej novej TS.
  - vybudovaním nového 22 kV káblového vedenia z novonavrhovanej TS do jestvujúcej TS 0052-087 káblom 3xNA2XS(F)2Y1x240.
  - Vybudovaním nového 22 kV káblového vedenia káblom 3xNA2XS(F)2Y1x240 s ukončením na nový podperný bod (stĺp) so zvislým odpojovačom a obmedzovačmi prepätia osadeného do jestvujúceho vzdušného vedenia pre napájanie jestvujúcej TS 0052-037 a demontáž zostávajúcej časti vzdušného vedenia. (bude sa riešiť na základe zmluvy o vykonaní preložky).
- TS a NN vedenie – Napojenie 53 rodinných domov bude riešené vybudovaním novej kioskovej TS 1x630 k VA s možnosťou osadenia transformátora do 1000 k VA vo vyhotovení VN rozvádzača 3 x VN vývod + 1 x TR vývod s NN rozvádzačom z min. 10 vývodov a novovybudovanými NN káblovými rozvodmi. Vyhotovenie bude riešené káblom NAYY-J 4 x 240 mm<sup>2</sup> s ukončením v istiacich rozpojovacích skrinách SR.



Západoslovenská distribučná, 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 (developera riešeného územia) a zo strany Západoslovenská distribučná, a.s. bude stanovený v prípade dohody o prevzatí investorstva v Zmluve o spolupráci medzi investorom a Západoslovenská distribučná, a.s., ktorá bude vypracovaná pred vydaním stanoviska pre účely stavebného povolenia.

Pripojenie koncových odberateľov bude riešené samostatnými prípojkami do elektromerových skriň. Merania spotreby elektrickej energie pre IBV požadujeme umiestniť v elektromerových rozvádzačoch na verejne prístupné miesto na hranici pozemku tak, aby bol kedykoľvek prístupný za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod.

Požadujeme vytvorenie verejne prístupných koridorov pre možnosť trasovania distribučných rozvodov pre potreby napájania budúcich odberateľov v rámci územia predmetnej štúdie. Žiadame zabezpečiť vysporiadanie majetko-právnych vzťahov k pozemkom, kde budú umiestnené distribučné vedenia. Pre potreby budovania energetických zariadení, žiadame zabezpečiť práva k pozemkom určeným na budovanie energetických zariadení od vlastníka príslušnej nehnuteľnosti.

V prípade preložiek vedení požadujeme rešpektovať ustanovenia § 45 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov, kde samotné prekládky v rozsahu dotknutého územia budú zabezpečené Zmluvou o prekládke.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto, Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN Čulenova č. 3.

Zemné práce - pri križovaní a súbahu zariadení ZSE, a.s. - požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou - ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN. Pri prácach na kábloch a zariadeniach patriacich ZSE, a.s. požiadať pracovníkov RSS Bratislava, kraj, Pezinok, Trnavská 20 o technický dozor. Uloženie káblov žiadame riešiť v zmysle STN 34 10 50, STN 33 2000-5-52 a STN 73 60 05. Káble ukladať do definitívne vybudovaných chodníkov, komunikácií alebo v zelenom páse.

Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.

K stavebnému povoleniu žiadame doplniť projektovú dokumentáciu o konštrukčné prvky a detailné riešenie NN rozvodov v rozsahu realizačného projektu. Za detailné technické riešenie projektovej dokumentácie v zmysle platných legislatívnych predpisov, STN EN noriem a schválených konštrukčných prvkov Západoslovenská distribučná, a.s. zodpovedá projektant.

**Predmetné stanovisko neslúži pre vydanie stavebného povolenia Platnosť predmetného vyjadrenia je na dva roky.**

Toto stanovisko nenahrádza vyjadrenie vlastníka/spoluvlastníka pozemku Západoslovenská distribučná/Západoslovenská energetika, a.s.

**ObÚ ŽP Pezinok – posudzovanie vplyvov na životné prostredie – rozhodnutie č. OU-PK-OSZP/2013/1734-Hr zo dňa 07.10.2013 – Navrhovaná činnosť „Obytná zóna A3 Pezinok – Rozálka Sever“ uvedená v predloženej zámere sa nebude posudzovať v zmysle 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. 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 podľa osobitných predpisov. V dokumentácii pre územné rozhodnutie je potrebné:**

- prehodnotiť šírku slepých komunikácií na zabezpečenie komunálnych služieb /vývoz odpadu, zimná údržba/
- neodporúča sa stavba podzemného podlažia
- uviesť záväzné regulatívy riešenia oplotení, zelene a doplnkovej architektúry

- rodinné domy budú skolaudované až po kolaudácií komunikácie prepájajúcej lokalitu s panským chodníkom vrátane premostenia, ostatných komunikácií v lokalite a inžinierskych sietí
- rešpektovať parametre a brehové porasty regionálneho biokoridoru Blatina – Saulak
- požiadať o odňatie poľnohospodárskej pôdy orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy

**ObÚ ŽP Pezinok – odpadové hospodárstvo** – stanovisko č. ŽP/ODP./2013/1620/Sch zo dňa 19.08.2013 – nemáme námietky proti realizácii predmetnej stavby.

**ObÚ ŽP Pezinok – OPaK** – vyjadrenie č. OU-PK-OSŽP/2013/365 zo dňa 19.11.2013 - nemáme k vydaniu územného rozhodnutia ďalšie pripomienky.

**Upozorňujeme** žiadateľa na skutočnosť, že ak realizácia zámeru bude vyžadovať odstránenie drevín s parametrami uvádzanými v zákone a príslušných vykonávacích predpisoch, je potrebné požiadať samostatne príslušný orgán ochrany prírody a krajiny o udelenie súhlasu na výrub v zmysle zákona. Výrub drevín je možné uskutočniť iba v mimovegetačnom období, t.j. od 1. októbra do 31.marca, s čím treba rátať pri plánovaní prípravných prác. Súhlas na výrub drevín sa vydáva rozhodnutím (na základe samostatne podanej žiadosti v dostatočnom časovom predstihu, spravidla najmenej 30 dní pred plánovanou činnosťou s doložením potrebných podkladov a dokladu o zaplatení správneho poplatku).

**Upozorňujeme** zároveň týmto na ustanovenia zákona kompetentné orgány štátnej správy rozhodujúce vo veci, že podľa zákona:

Orgán štátnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu, odborné stanovisko alebo vyjadrenie, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú.

Orgán ochrany prírody má v konaniach uvedených v § 9 ods. 1 písm. a) až f) postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenie orgánu ochrany prírody uplatnené v týchto konaniach sa považuje za záväzné stanovisko, ak sa týka územia s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany, ako aj územia s prvým alebo druhým stupňom ochrany, ak nejde o zastavané plochy a nádvorcia, záhrady a vinice.

Rozhodnutím o vydaní súhlasu, povolení výnimky, nevydaní súhlasu alebo nepovolení výnimky podľa tohto zákona, odborným stanoviskom a vyjadrením je orgán štátnej správy viazaný.

**ObÚ ŽP Pezinok – ŠVS** – stanovisko č. ŽP.vod.1649/V-273/2013-Ka zo dňa 23.08.2013 – Navrhovaný verejný vodovod, splašková a dažďová kanalizácia sú vodnými stavbami podľa ust. §52 zák. č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).

Obvodný úrad životného prostredia Pezinok, úsek štátnej vodnej správy preskúmal predloženú projektovú dokumentáciu a konštatuje, že navrhovaná výstavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.

Po vydaní územného rozhodnutia investor požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie vyššie uvedených vodných stavieb podľa § 26 zák.č.364/2004 Z.z. (vodný zákon). K žiadosti doloží právoplatné územné rozhodnutie a ostatné doklady v zmysle zák.č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších predpisov (stavebný zákon). Súčasne požiada o udelenie súhlasu k výstavbe miestnej komunikácie, výstavbe trafostanice a premostenia potoka Saulak podľa § 27 vodného zákona.

**ObÚ ŽP Pezinok – ochrana ovzdušia** – stanovisko č. OUŽP/2013/01683-Sy zo dňa 26.08.2013 – K predloženej dokumentácii nemá tunajší úrad pripomienky.

**OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko pre územné konanie č. ORHZ-PK1-1435-001/2013 zo dňa 14.03.2013 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva** – stanovisko č. HZP/12102/2013 zo dňa 31.07.2013 - Súhlasí sa s návrhom žiadateľa na územné konanie stavby „Obytná zóna A3 Pezinok – Rozálka Sever“, k. ú. Pezinok. Súčasne stanovujem nasledovné povinnosti:

Ku kolaudácii predložiť:

- a) Výsledok laboratórneho rozboru vzorky vody, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami NV SR č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody na ľudskú spotrebu, v znení NV SR č.496/2010 Z.z.
- b) Protokol z merania hluku z navrhovanej trafostanice, ktorý preukáže, že jej prevádzka nebude zdrojom nadmernej hlučnosti pre súvisiacu okolitú zástavbu podľa požiadaviek vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

**OR PZ v Pezinku – ODI – stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-54-130/2013** zo dňa 15.08.2013 – Na základe predloženej PD slúžiacej pre vydanie ÚR, podmienene súhlasíme s vydaním ÚR za podmienky, zohľadnenia nižšie uvedených pripomienok vo vyššom štádiu projektovej dokumentácie, ktoré vyplývajú z hľadiska našich sledovaných záujmov:

- 1) Pre potreby každého RD je nutné v zmysle STN 73 6110/Z1, navrhnuť na vlastnom pozemku 3 PM, prípadne zriadiť 2 PM pre každý RD na vlastnom pozemku za súčasného zriadenia verejného parkoviska s kapacitou 10% z celkového počtu predpokladaných RD v riešenej lokalite,
- 2) Nesúhlasíme s návrhom parkovacích miest zriadených na úkor chodníka situovaných po ľavej strane v smere jazdy k premosteniu potoka,
- 3) Šteberlová ulica je nemotoristická komunikácia označená ako obytná zóna – jej dopravné napojenie na novonavrhovanú obslužnú komunikáciu požadujeme navrhnuť prejazdom cez chodník, tak ako je to navrhnuté aj na ostatných nemotoristických komunikáciách v projekte,
- 4) Vzhľadom na dopravný význam centrálnej vetvy odporúčame zvážiť rozšírenie jej vozovky na 6,0 m tak, ako je to navrhnuté na ostatných komunikáciách,
- 5) Chýba a je nutné doplniť prepojenie chodníkov v stykovej križovatke na konci staničenia centrálnej vetvy,
- 6) Na komunikáciách FT D1 požadujeme spevnenú pobytovú plochu šírky 2,0 m materiálovo odlíšiť od zväčša pojazdievanej časti.

**Slovak Telekom – stanovisko č. 13-25715445-PK** zo dňa 24.06.2013 - S predloženou dokumentáciou súhlasíme bez pripomienok.

Na Vami definovanom území sa nenachádza telekomunikačné vedenie/rádiové zariadenie.

**Slovenský vodohospodársky podnik – súhlas s umiestnením stavby – č. 11050-210/2013-Va** zo dňa 08.08.2013 – s umiestnením mostného telesa v zmysle predloženého návrhu súhlasí pri dodržaní nižšie uvedených podmienok:

- 1) Projektová dokumentácia stavby bude v rámci stavebného konania predložená k odsúhlaseniu na SVP, š.p. , OZ Bratislava. Obsahom projektovej dokumentácie bude aj hydrotechnické posúdenie stavby pri povodňových prietokoch v toku a riešenie križovaní vodného toku s inžinierskymi sieťami (spôsob zavesenia IS na mostnom telese a ich trasa na pobrežných pozemkoch).
- 2) Na dotknuté pozemky v správe našej organizácie je nutné uzavrieť zmluvný vzťah s našou organizáciou najneskôr do doby vydania stavebného povolenia.

**Slovenský vodohospodársky podnik - súhlas s umiestnením stavby – č. 11043-210/2013-Va** zo dňa 08.08.2013 – s umiestnením stavby „Obytná zóna A3 Pezinok – Rozálka Sever“ pri vodnom toku Blatina (Saulak) súhlasí pri dodržaní nižšie uvedených podmienok:

- 1) Z dôvodu nevyhovujúcej prietocnej kapacity koryta dažďovej vody zo striech a parkovacích plôch navrhovanej obytnej zóny nie je možné odvádzať do toku Blatina (Saulak).
- 2) Dažďové vody odvádzané z parkovacích plôch do podzemných vôd musia prejsť čistením v účinnom odlučovači ropných látok, ktorý garantuje na výstupe hodnotu znečistenia v ukazovateli  $NEL \leq 0,1$  mg/l.
- 3) Podľa §49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku (Blatina) sú pozemky do 10 m od brehovej čiary vodného toku. Z uvedeného ustanovenia zákona vyplýva, že územie pobrežného pozemku musí byť prístupné pre mechanizáciu správcu toku a povodia za účelom vykonávania činnosti vyplývajúcej z § 48 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách, t.j. na pobrežných pozemkoch nesmú byť umiestňované žiadne pevné stavby, pevné murované oplotenia a ani žiadne iné prekážky, ktoré by mohli zabrániť alebo obmedziť prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom.

4) V dokumentácii pre stavebné konanie požadujeme riešiť spôsob likvidácie dažďových vôd, ktorú požadujeme predložiť na vyjadrenie na SVP, š.p. OZ Bratislava.

5) Na dotknuté pozemky v správe našej organizácie je nutné uzavrieť nájomný vzťah najneskôr do doby vydania stavebného povolenia. Po realizácii predmetnej stavby navrhujeme odpredaj pozemkov par.č. 883/241, 883/242 v k.ú. Pezinok.

5. Pred zahájením stavebných prác je stavebník povinný vytýčiť všetky inžinierske siete.

6. Projektovú dokumentáciu stavby je potrebné spracovať v rozsahu zákona č. 50/1976 Zb. v znení noviel, vyhlášky č. 453/2000 Z. z., pripomienok dotknutých orgánov, miestnej samosprávy, správcov inžinierskych sietí.

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

**Akékoľvek zmeny územného rozhodnutia môže previesť len stavebný úrad.**

**Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 odst.1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.**

### O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ: Rozálka Park, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok podal dňa 26.10.2015 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „**Obytná zóna A3 Pezinok - Rozálka Sever**“, ul. , Pezinok (parc. č. 1046/17, 1047/15, 1047/16, 1047/17, 1047/86, 1047/90, 1047/110, 1047/111, 1047/112, 1047/113, 1047/114, 1047/115, 1047/116, 1047/117, 1047/118, 1047/119, 1047/164, 1047/165, 1047/166, 1047/167, 1047/168, 1047/169, 1047/170, 1047/171, 1047/172, 1047/173, 1047/174, 1047/175, 1047/176, 1047/177, 1047/178, 1047/179, 1047/180, 1047/181, 1047/182, 1047/183, 1047/184, 1047/185, 1047/186, 1047/187, 1047/188, 1047/189, 1047/190, 1047/191, 1047/193, 1047/194, 1047/195, 1047/196, 1047/197, 1047/198, 1047/199, 1047/200, 1047/201, 1047/202, 1047/203, 1047/204, 1047/205, 1047/206, 1047/207, 1047/208, 1047/209, 1047/210, 1047/211, 1047/212, 1047/213, 1047/214, 1047/215, 1047/216, 1047/217, 1047/220, 1047/221, 1054/5, 1054/51, 803/8, 803/16, 803/17, 803/18, 880/185, 880/186, 883/1, 883/10, 883/11, 883/12, 883/18, 883/42, 883/56, 883/57, 883/58, 883/59, 883/138, 883/219, 883/229, 883/230, 883/231, 883/240, 883/241, 883/242, 883/279, 883/281, 883/282, 883/283, 883/284, 883/285, 883/287, 883/305, 883/306, 883/307, 883/308, 883/309, 883/310, 883/320, 883/322, 883/336, 883/337, 884/1, 884/28, 884/29, 884/70, 884/72, 885/16, k. ú. Pezinok), ktoré bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/72-ÚRzm./2523-5292/2015 dňa 22.05.2015.

Navrhovaná zmena sa týka zmeny riešenia a umiestnenia časti rodinných domov v území na pozemku č. 2 (parc. č. 883/320, 883/307, 883/322, 883/305, 883/58, 883/242, 883/282 ), pozemku č. 6 (parc. č. parc. č. 1047/15, 883/18), pozemku č. 9 (parc. č. 1047/168), pozemku č. 10 (parc. č. 1047/169), pozemku č. 41 (parc. č. 1047/206, 1047/205)

Stavebné objekty SO 40 STL plynovod, SO 50 Rozvody VN a trafostanica, SO 51 Rozvody NN SO 52 Verejné osvetlenie boli skolaudované rozhodnutím č. 5/72-Kol/3525-12748/2015 dňa 19.01.2016, ktoré vydalo Mesto Pezinok.

Stavebné objekty SO 20 Vonkajšia kanalizácia, SO 30 Vonkajší vodovod boli skolaudované rozhodnutím č. OU-PK-OSZP-2015/004358/I-66/Ka zo dňa 27.11.2015, ktoré vydalo OÚ Pezinok – OSŽP-ŠVS.

Stavebné objekty SO 60 Komunikácie, SO 61 Premostenie potoka Saulak boli skolaudované rozhodnutím č. 5/72-Kol/3640-14399/2015 dňa 19.01.2016, ktoré vydalo Mesto Pezinok.

Mesto Pezinok oznámilo verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona dňa 27.01.2016 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby, upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania.

Svoje stanoviská k zmene územného rozhodnutia oznámili tieto dotknuté orgány a dotknuté odd. Mesta Pezinok – úsek územného plánovania. Dotknuté orgány, ktorým bolo zaslané oznámenie o začatí konania, v danej lehote neuplatnili námietky pripomienky ani námietky.

Svoje stanoviská k pôvodnému návrhu na umiestnenie stavieb oznámili tieto dotknuté orgány: BVS, SPP, Západoslovenská distribučná, OR HaZZ v Pezinku, ObÚ ŽP v Pezinku – OPaK, odp. hosp., EIA, ŠVS, Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave, OR PZ – ODI v Pezinku, ST, OR HaZZ v Pezinku a dotknuté oddelenia mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Správny poplatok bol uhradený vo výške 600,- € v zmysle pol. 59 písm. a) bod 1 zák. č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch.

### Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom mesta Pezinok.

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

**Toto rozhodnutie má v zmysle § 26 ods. 1 správneho zákona povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho zákona vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**



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

Vyvesené dňa: 29. 3. 2016

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Vojčináková  
Príloha: 1 x situácia

### Doručí sa:

➤ verejnou vyhláškou :


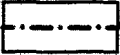
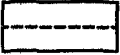
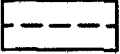

1. navrhovateľ: Rozálka Park, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
2. vlastníci pozemkov, na ktorých sa realizuje stavba: SVP, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
3. I.M.D. GROUP II, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
4. TKB BUILDING, s. r. o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava-Staré Mesto
5. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
6. Mesto Pezinok - oddelenie majetkovo právne
7. Ivana Minarovičová, Vínogradnícka 1013/53, 900 23 Viničné

8. Elena Skovajsová, Kupeckého 89, 902 01 Pezinok
9. Ivan Zbudila, Švermova 2, 902 01 Pezinok
10. Ing. Martin Gerhát, 1.mája 43, 902 01 Pezinok
11. Veronika Májeková, Prostredná 58, 900 21 Svätý Jur
12. Tomáš Nídel, Jesenského 21, 902 01 Pezinok
13. vlastníci susedných pozemkov, na ktorých sa má realizovať stavba
14. Mesto Pezinok - primátor mesta
  - dotknuté orgány:
15. OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
16. OR PZ v Pezinku - ODI, Šenkvičná cesta 14, 902 01 Pezinok
17. Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 949 21 Nitra
18. SWAN, Borská 6, 821 08 Bratislava-Staré Mesto
19. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Staré Mesto
20. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava-Staré Mesto
21. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
22. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Staré Mesto
23. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Staré Mesto
24. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
25. OÚ Pezinok - OSŽP - EIA, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
26. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek ŠVS, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
27. OÚ Pezinok - OSŽP – odpadové hosp., M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
28. OÚ Pezinok - OSŽP - OPaK, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
29. OÚ Pezinok - Pozemkový a lesný odbor, M.R. Štefánika 15, 902 01 Pezino
30. Mesto Pezinok - oddelenie životného prostredia
31. Mesto Pezinok - oddelenie výstavby, realizácie a ÚP
32. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto
33. Hydromeliorácie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava-Staré Mesto

**Na vedomie:**

34. navrhovateľ: Rozálka Park, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
35. vlastníci pozemkov, na ktorých sa realizuje stavba: SVP, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
36. I.M.D. GROUP II, s. r. o., Holubyho 71, 902 01 Pezinok
37. TKB BUILDING, s. r. o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava-Staré Mesto
38. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
39. Mesto Pezinok - oddelenie majetkovo právne
40. Ivana Minarovičová, Vinohradnícka 1013/53, 900 23 Viničné
41. Elena Skovajsová, Kupeckého 89, 902 01 Pezinok
42. Ivan Zbudila, Švermova 2, 902 01 Pezinok
43. Ing. Martin Gerhát, 1.mája 43, 902 01 Pezinok
44. Veronika Májeková, Prostredná 58, 900 21 Svätý Jur
45. Tomáš Nídel, Jesenského 21, 902 01 Pezinok
46. primátor mesta Pezinok

LEGENDA

-  HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
-  STAVEBNÁ ČIARA
-  PRIESTOROVÉ HRANICE ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMOV
-  OCHRANNÉ PÁSMO POTOKA SAULAK
-  IZOLOVANÝ RODINNÝ DOM - UMIESTNENÝ V RÁMCI PRIESTOROVEJ HRANICE ZÁSTAVBY RD

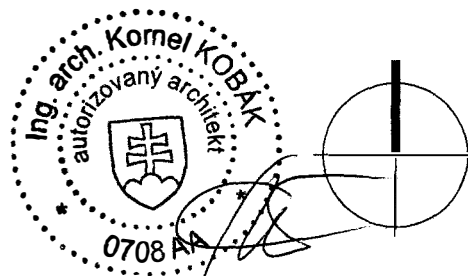
53 ČÍSLO POZEMKU  
 597m<sup>2</sup> PLOCHA POZEMKU  
 kz 0,3 MAX.KOEFICIENT ZASTAVANOSTI POZEMKU - PODĽA ÚPN MESTA PEZINOK


CHARAKTER ZÁSTAVBY - PODĽA ÚPN MESTA PEZINOK : OBYTNÉ ÚZEMIE - RODINNÉ DOMY  
 PODLAŽNOSŤ - PODĽA ÚPN MESTA PEZINOK : 2 NADZEMNÉ PODLAŽIA

- ZASTAVOVACIE PODMIENKY SÚ RIEŠENÉ V SÚLADE S VYHLÁŠKOU 532/2002 Z.z.
- VZDIALENOSŤ MEDZI RODINNÝMI DOMAMI JE 7m (§6 ods.3)
- Z DÔVODU STIESNENÝCH PODMIENOK JE NA POZEMKU č. 2a A 6 UPRAVENÁ VZDIALENOSŤ SEVERNEJ HRANICE ZÁSTAVBY OD HRANICE POZEMKU NA VZDIALENOSŤ MEDZI RODINNÝMI DOMAMI 4m (§6 ods.4)
- NA POZEMKOCH č. 9 a č. 10 SÚ ČIASTOČNE UPRAVENÉ VZDIALENOSTI HRANICE ZÁSTAVBY OD HRANÍC POZEMKU PRI ZACHOVANÍ VZDIALENOSTI MEDZI RODINNÝMI DOMAMI 7m
- PARCELA č.2 JE ROZDELENÁ NA SAMOSTATNE PARCELY č. 2a A 2b
- PARCELY č. 41 A 42 SÚ ZLÚČENÉ DO PARCELY č. 41/42 A MINIMÁLNA VZDIALENOSŤ PRIEČELÍ BUDOV OD OKRAJA POZEMNEJ KOMUNIKÁCIE JE 3m (§6 ods.6)

Tento situačný výkres je súčasťou  
 územného rozhodnutia

č. 5142-VR.zm./1176-31185/2015-16  
 zo dňa ..... 14.03.2016 .....

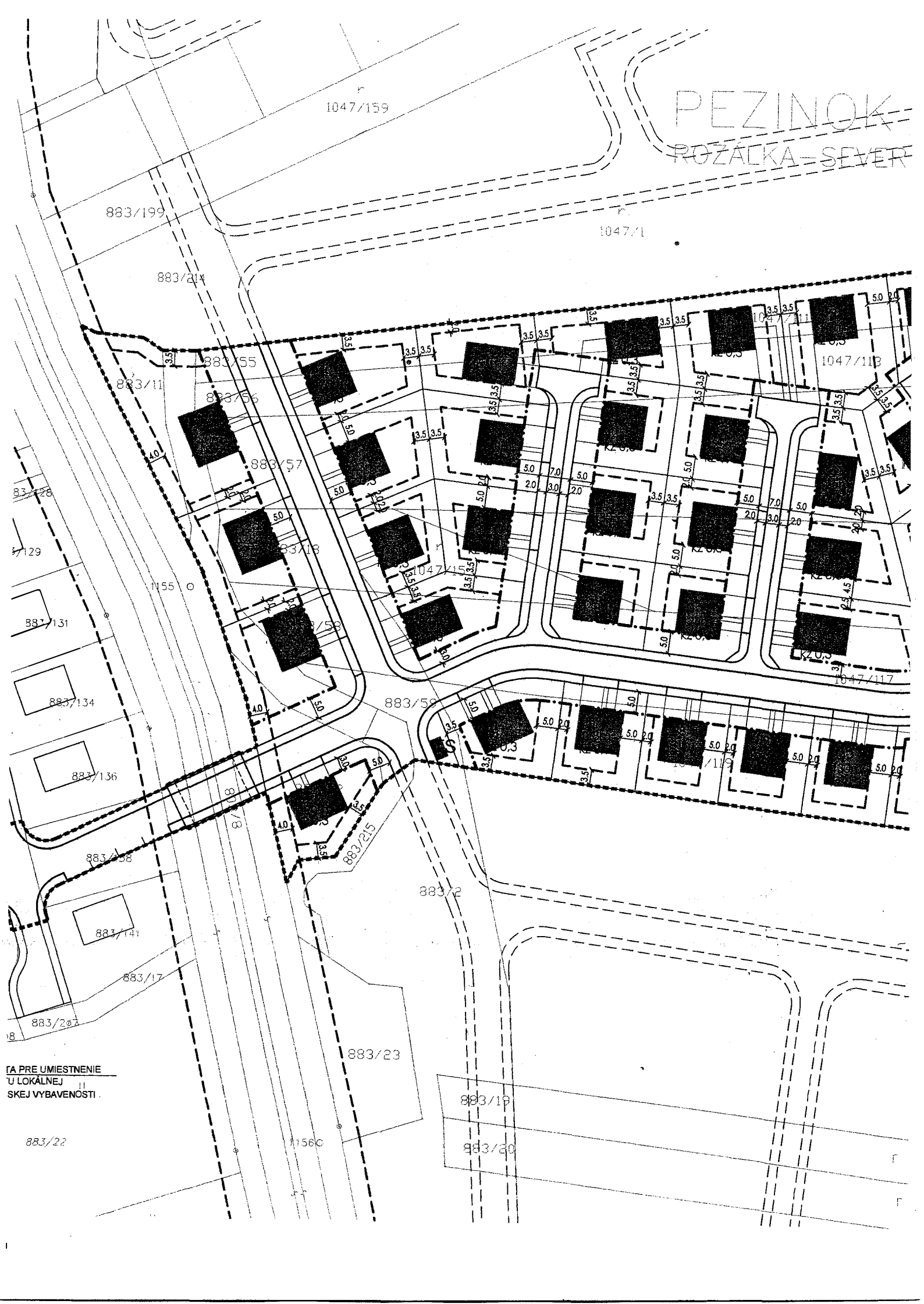


AUTORI	Ing.arch. P.Vitko, K.Kobák, K.Kolčáková, I.Nemethová			
HLAVNÝ PROJEKTANT	Ing.arch. Kornel Kobák, Ing.arch. Peter Vitko			
ZODP. PROJ. ČASTI	Ing.arch. P.Vitko, K.Kobák			
VYPRACOVAL	Ing. arch. K. Kobák			
KONTROLOVAL	Ing.arch. Kornel Kobák			
INVESTOR	Rozálka Park, s.r.o., Pezinok			
STAVBA	OBYTNÁ ZÓNA A-3, PEZINOK - ROZÁLKA SEVER	ÚČEL	DÚR-ZMENA 2	Č. VÝKRESU  <b>6.2</b>
OBSAH VÝKRESU SITUÁCIA ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK		FORMÁT	4A4	
		DÁTUM	10/2015	
		ZÁKAZKA	100-2013	
		ARCHÍV. ČÍSLO		
	MIERKA	1:1000		





# PEZINOK ROZÁČKA - SEVER



FA PRE UMIESTNENIE  
U LOKÁLNEJ  
SKEJ VYBAVENOSTI.

883/22

1156C

883/19

883/20