

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 21.02.2017

Zn.: 5/73-ÚRzm/444-13700/16-17

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **SATEX International s.r.o.**, Pezinská 390/185, 902 01 Vinosady

podal dňa 10.05.2016 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „**I.B.V - Kučišdorfská dolina**, ul. Topoľová, Javorová, 902 01 Pezinok“ (parc. č. 7319/1 – 7319/105, k. ú. Pezinok), ktoré bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/47-ÚR/2858-1277/2003 dňa 02.09.2004. Navrhovaná zmena sa týka zmeny riešenia a umiestnenia rodinných domov v území (na pozemkoch parc. č. 7319/59, 7319/94 – 7319/98, 7319/101-7319/105, kat. úz. Pezinok). Namiesto samostatne stojacích rodinných domov bude na pozemkoch parc. č. 7319/59, 7319/94 – 7319/98, 7319/101-7319/105 radová zástavba 16 rodinných domov.

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, Spoločným obecným úradom v Pezinku - stavebný úrad
pod č.: **5/47-ÚR/2858-1277/2003**
zo dňa: **02.09.2004**
na stavbu: „**I.B.V – Kučišdorfská dolina**“, Pezinok

na pozemkoch parc. č.: **7319/1-7319/105**,

katastr. územie: **Pezinok**

a podľa § 39a stavebného zákona §4 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

vydáva rozhodnutie o umiestnení stavby

s t a v b y : „**I.B.V – Kučišdorfská dolina**“ Pezinok

na pozemkoch parc. č.: **7319/1-7319/189**,

kat. územie: **Pezinok**

Stavby rodinných domov v území na pozemkoch parc.č. 7319/59, 7319/94-7319/98, 7319/101-7319/105, k.ú. Pezinok sa budú realizovať, ako radová zástavba tak, 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. 5/47-ÚR/2858-1277/2003 zo dňa 02.09.2004.

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:

Charakteristika stavby: Stavba rieši zástavbu územia bývalej hydinárskej farmy Unigal v Kučišdorfskej doline v katastrálnom území Pezinok, severne od kompaktne zastavaného územia mesta vo vzdialenosti cca 1,0 km od účelovej prístupovej komunikácie do rekreačnej oblasti Kučišdorfská dolina.

Predmetom stavby je realizácia inžinierskych sietí, komunikácií, individuálnej bytovej výstavby v zmysle spracovanej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie. Stavba bude rozdelená na dve časti a osemdesiatšesť stavebných objektov.

1. Stavba – Príprava územia - Doprava a inžinierska infraštruktúra

- SO 01 Terénne úpravy, dopravné riešenie, pešie komunikácie, statická doprava
- SO 02 Rozvod pitnej vody
- SO 03 Kanalizácia splašková
- SO 04 Trafostanica, VN prípojka
- SO 05 NN káblové rozvody
- SO 06 Verejné osvetlenie
- SO 07 Telefónne rozvody
- SO 08 Káblová televízia
- SO 09 Plynovod

2. Stavba- IBV

- SO 10 – 85 Rodinný dom 1 až 76
- SO 86 – Polyfunkčný dom

SO 10 - rodinné domy - (okrem rodinných domov na pozemkoch parc.č. 7319/59, 7319/94-7319/98, 7319/101-7319/105) budú umiestnené na jednotlivých pozemkoch tak, že minimálna vzdialenosť stavebnej čiary jednotlivých domov bude 5,5 m do vnútra pozemku, odstup od spoločných hraníc budúcich samostatných stavebných pozemkov bude posudzovaný pri každom rodinnom dome jednotlivo v súlade so situačným výkresom č.04 – regulačný plán, ktorý je overený v tomto konaní a stáva sa neoddeliteľnou súčasťou územného rozhodnutia.

Všetky stavby RD sú prízemné objekty s využitým podkrovím, nepodpivničené, prestrešené šikmými strechami / strecha sedlová, valbová/, max. výška hrebeňa strechy od UT bude + 8,00m. Výškové osadenie : výška prízemia od upraveného terénu bude + 0,45, max. výška oplatenia pozemkov nad UT bude 1,60 m.

SO 86 polyfunkčný objekt – trojpodlažná budova obsahuje garáže a podnikateľské priestory na I.N.P., byty v počte 12 na II.N.P., III.N.P. – podkrovie - prestrešené šikmou strechou, / sedlovou, valbovou /, max. výška hrebeňa strechy od UT +12,00 m.

Osadenie stavby – výška prízemia od UT bude +0,15 m.

Pred objektom sú navrhované parkovacie plochy o kapacite 18 parkovacích stání.

Oproti územnému rozhodnutiu č. 5/47-ÚR/2858-1277/2003 dňa 02.09.2004 došlo k týmto zmenám:

Zmena sa týka zmeny riešenia a umiestnenia rodinných domov v území (na pozemkoch parc. č. 7319/59, 7319/94 – 7319/98, 7319/101-7319/105, kat. úz. Pezinok). Namiesto samostatne stojacích rodinných domov bude na pozemkoch parc. č. 7319/59, 7319/94 – 7319/98, 7319/101-7319/105 radová zástavba 16 rodinných domov.

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

Odstupové vzdialenosti: stavba bude vo vzdialenosti 2,00 m od hraníc pozemkov 7319/190, 7319/100, vo vzdialenosti 0,958 m od hranice pozemku parc.č. 7319/59, vzájomná vzdialenosť navrhovaných protiahlych rodinných domov bude 39,994 m - stavby budú umiestnené v zmysle koordinačnej situácie, výkres 01-A.

Výškové osadenie jednotlivých staviieb: $\pm 0,000$ bude v zmysle koordinačnej situácie, výkres 01-A. Výška rodinných domov + 6,0 m nad $\pm 0,000$.

Rodinné domy budú dvojpodlažné – po 8 v radovej zástavbe, rodinné domy budú nepodpivničené, s plochou strechou.

Pred rodinnými domami budú vybudované nové vjazdy a odstavné plochy pre osobné motorové vozidlá v počte 3 pre každý rodinný dom.

Rodinné domy budú napojené na verejné rozvody inžinierskych sietí samostatnými novonavrhanými aj jestvujúcimi prípojkami: vody, kanalizácie, elektriny a plynu, .

Dažďové vody zo striech budú odvedené do vsakovacích blokov na pozemkoch rodinných domov.

II. Námietky účastníkov konania: bez námietok.

III. Vyjadrenie dotknutých orgánov k zmene rozhodnutia o umiestnení stavby:

Primátor mesta Pezinok – zn.:5/4-4-3640-22516/2016 zo dňa 14.07.2016 - súhlasíme **s ú h l a s í** s výstavbou radových RD podľa priloženej PD, ktorú spracoval Ing. arch. Marcel Miškovský 04/2016 . Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

Mesto Pezinok – oddelenie výstavby a životného prostredia

- úsek územného plánovania – 12.01.2017 – súhlasíme.
- úsek ochrany prír. a krajiny – 13.01.2017 – súhlasíme.
- úsek ŠVS – 13.01.2017 – súhlasíme.
- úsek ochrany ovzdušia – 13.01.2017 – súhlasíme.
- úsek dopr. a cest. hosp. – 13.01.2017 – súhlasíme.

IV. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:

OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie

- **štátna správa odpadového hospodárstva** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2016/6009/Sch zo dňa 25.05.2016 - nemá námietky proti realizácii stavby.
- **OPaK** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2016/005995-002 zo dňa 19.05.2016 – *nemáme* k vydaniu územného rozhodnutia pripomienky.
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 (napr. právoplatné rozhodnutie na výrub, rozhodnutie o udelení výnimky zo zákazu umiestňovať stavbu v CHVU Malé Karpaty, vyhlásenom vyhláškou MŽP SR č.216/2005 Z.z.), odborné stanovisko alebo vyjadrenie (napr. k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia, vyňatia z PF, LP F a pod.), ak sa podľa zákona 543/2002 Z.z. vyžadujú.
V územiach s prvým a druhým stupňom ochrany sa vyjadrenie napr. k stavebnému povoleniu, k povoleniu terénnych úprav, prác alebo zariadení a pod. vyžaduje, ak sa rozhodnutie alebo schválenie týka činností za hranicami zastavaného územia obce alebo činnosti vykonávanej na stavbe, ktorá je miestom hniezdenia, rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha.
Ak je potrebné schváliť, alebo zmeniť územnoplánovacia dokumentáciu, upozorňujeme, že za štátnu správu ochrany prírody a krajiny je kompetentný sa vyjadriť k schváleniu územnoplánovacej dokumentácie i k jej zmenám a doplnkom okresný úrad v sídle kraja, odbor starostlivosti o životné prostredie
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 nádvoria, záhrady a vinice.
- **EIA** – stanovisko č. OU-PK-OSZP/2016/6305 zo dňa 31.05.2016 – predložený projekt nespĺňa kritériá a preto nepodlieha procesu odborného posudzovania.
- **štátna vodná správa** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2016/6004/Km zo dňa 31.05.2016 – stavba nebude pozostávať z vodných stavieb. Navrhovaná stavba a reparcelácia pozemkov je z hľadiska vodných pomerov možná.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK1-1401-001/2016 zo dňa 18.07.2016 – z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

OR PZ - ODI v Pezinku - stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-32-179/2016 zo dňa 08.07.2016 – súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia za uvedenia nasledujúcich pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:

1. Pre potreby uspokojenia nárokov statickej dopravy v zmysle požiadaviek STN 73 6110, Z2, sú pre každý z navrhovaných rodinných domov D 01 až D 16 navrhnuté 2 dlhodobé parkovacie miesta na vlastnom pozemku a pre potreby návštev je navrhnutých 6 PM v dochádzkovej vzdialenosti na pozemku výhľadových bytových domov. Predmetné krátkodobé PM nesmú byť výhľadovo započítané do potrieb pre objekty bytových domov a musia ostať natrvalo dopravným značením vyhradené pre vozidlá návštev RD D 01 až D 16. Ostatné RD majú vyriešené 3 dlhodobé PM na vlastnom pozemku,
2. oplotenia pozemkov a vstupné brány na pozemky musia byť situované minimálne 2,0m od vonkajšej hrany vozovky obslužnej komunikácie,
3. posúdenie statickej dopravy pre výhľadové bytové domy na parcele 7319/59 požadujeme predložiť v samostatnej projektovej dokumentácii.

BVS – vyjadrenie č. 20159/2016/JJ zo dňa 13.06.2016 –
EXISTUJÚCI STAV

V súčasnosti podľa popisu v žiadosti nie sú hore uvedené nehnuteľnosti pripojené na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Dané územie je geometricky prerozdelené na 12 parciel.

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE

Návrh rieši nové geometrické prerozdelenie z dnešných 12 parciel na 20 parciel.

Zásobovanie vodou

- Zásobovanie vodou je navrhnuté pomocou vodovodných prípojk DN 32, ktoré budú napojené na verejný vodovod DN 110, vedený v danej lokalite.
- Vodomerné šachty sú navrhnuté samostatne pre každý rodinný dom.

V nových vodomerných šachtách je navrhnuté osadiť jeden fakturačný vodomerník.

Odvádzanie odpadových vôd

- Odvádzanie odpadových vôd z predmetných nehnuteľností je navrhnuté pomocou kanalizačných prípojk DN 150, ktoré budú napojené do verejnej kanalizácie DN 300, vybudovanej v danej lokalite.
- Domy D04, D07, D08, D09, D10, D14, D15 budú využívať existujúce kanalizačné prípojky, ktoré boli vybudované pre pôvodné parcely, ostatné domy budú mať vybudované nové kanalizačné prípojky alebo budú pripojené areálovými rozvodmi na existujúce kanalizačné prípojky tak, ako je to uvedené v technickej správe.
- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku /zrážkové vody/ je navrhnuté do vsakovacích systémov na pozemkoch rodinných domov.

Vyjadrenie BVS - pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

K umiestneniu stavby: „Polyfunkčný objekt“ **nebudeme mať námietky**, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.

Výkopové práce v pásme ochrany vodohospodárskych zariadení a pri križovaní s nimi požadujeme vykonávať ručne, v otvorenom výkope. Pri zemných prácach je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať rozvody vodovodov a kanalizácií, armatúry, poklapy, šachty, signalizačné zariadenia, prenosy, existujúce objekty a pod. Odkryté miesta na potrubíach musí pred zásypom skontrolovať príslušný pracovník DDV a DOOV.

Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu je potrebné vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Uvedenú službu, resp. žiadosť o vytýčenie, odporúčame objednať cez podateľňu BVS na základe Objednávky na práce (tlačivo nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách).

Technické riešenie a návrh vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými

„Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).

V zmysle „technických podmienok“ je potrebné navrhnuť vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.

Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

S navrhovaným technickým riešením pripojenia stavieb na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu budeme súhlasiť za podmienky doloženia geometrického plánu prerozdelenia parciel, katastrálnej mapy a samostatných listov vlastníctva pre jednotlivé nehnuteľnosti.

V projektovej dokumentácii pre stavebné konanie žiadame doložiť podrobný hydrotechnický výpočet, popis jestvujúceho stavu a popis navrhovaného riešenia pripojenia rodinných domov na vodovod a kanalizáciu (vlastnícke vzťahy, priemer potrubia, materiál, umiestnenie šachty, rozmery a pod.), situáciu so zákresom navrhovaného riešenia pripojenia na vodovod a kanalizáciu aj s popisom.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre stavebné konanie musí byť presná špecifikácia vodovodných aj kanalizačných prípojek s presným popisom pripojenia, buď cez jestvujúce prípojky alebo novo navrhnuté prípojky.

Ďalší stupeň **kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné konanie**, vypracovanej podľa hore uvedených podmienok, spolu s aktuálnym **dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou** s novým geometrickým prerozdelením a iných príloh, ktoré vyplývajú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Vyjadrenie BVS je platné dva roky.

SPP – vyjadrenie č. TD512/LC/MV/2016 zo dňa 08.06.2016 – SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“): súhlasí s umiestnením vyššie uvedenej stavby za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNE PODMIENKY:

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike,
- stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o presné vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
- v záujme predchádzania poškodenia plynárenského zariadenia, ohrozenia jeho prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva bezplatne vytyčovanie plynárenských zariadení do vzdialenosti 100m, alebo ak doba vytyčovania nepresiahne 1 hodinu,

TECHNICKÉ PODMIENKY:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere neuvedené m³/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu D110, PN 100 kPa, vedeného ul. Topoľová s bodom napojenia pred parcelou číslo 7319/1 v katastrálnom území Pezinok,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania

podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,

- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z.,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník :
 - ° rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - ° pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TRP 906 01,
 - ° zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - ° zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - ° zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
 - o stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie.

Západoslovenská distribučná, a.s. – zo dňa 15.07.2016 – súhlasíme za predpokladu splnenia nasledovných pripomienok:

- **NN prípojky** - prípojky pre jednotlivé rodinné domy budú napájané z jestvujúcich rozpojovacích skríň SR, káblami NAYY-J 4x25 mm².

Merania spotreby elektrickej energie pre rodinné domy požadujeme umiestniť v elektromerových rozvádzačoch na verejne prístupné miesto na hranici pozemku tak, aby bol kedykoľvek prístupný za účelom kontroly, výmeny, odpočtu a pod.

Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktorá bude vypracovaná pred vydaním stanoviska pre účely stavebného povolenia.

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.

K stavebnému povoleniu žiadame doplniť projektovú dokumentáciu o konštrukčné prvky a detailné riešenie 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.

V. 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. 5/47-ÚR/2858-1277/2003 zo dňa 02.09.2004:

vodovodná prípojka - záujmové územie bude napojené na jestvujúci verejný vodovod, ktorý slúžil ako prípojka k predmetnému areálu. Domové prípojky budú ukončené vo vodomerných šachtách uložených na pozemkoch stavebníkov pred realizáciou komunikácií.

kanalizácia – napojenie na verejnú kanalizáciu cez rekonštruovanú pôvodnú kanalizačnú prípojku pre bývalý areál Unigal.

elektro – prípojky – novonavrhovaná kiosková trafostanica s VN prípojkou a NN káblovými rozvodmi. Prípojky pre jednotlivé domy budú ukončené v prípojkových skrinkách a v elektromerových rozvádzačoch na pozemkoch.

plynová prípojka – napojenie na jestvujúci plynovod STL – DN 150 vedľa hlavnej cesty smerom na Malacky. Plynovod je rozdelený na dve vetvy. Trasa plynovodu je vedená súbežne s asfaltovou a betónovou vozovkou v zelenom páske.

Napojenie jednotlivých rodinných domov bude cez domové prípojky PE – D32 a domové STL/NTL regulátory.

VI. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí z pôvodného územného rozhodnutia:

primátor mesta Pezinok – Zn. : 5/41-ZS-3204/2003,2004 zo dňa 20.2.2004 - súhlasí s vydaním územného rozhodnutia na výstavbu rodinných domov včetně verejného dopravného a technického vybavenia v zmysle projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala Ing. Eva Bachorecová. Regulačný zastavania pozemkov určuje regulačný plán vypracovaný Ing. arch. Dušanom Krampom v 03/2004, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tohto záväzného stanoviska. Súhlasné stanovisko podmieňujeme tým, že investor zabezpečí realizáciu vyvolanej investície, t.j. prístupovú komunikáciu v úseku od štátnej cesty II/503 po vstup do areálu včetně komunikácie pre peších a verejného osvetlenia na vlastné náklady. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.

OÚ v Pezinku - PPaLH – rozhodnutie č.j. 12240/98-D zo dňa 2.10.1998 - udeľuje súhlas na zmenu funkčného využitia územia z funkcie poľnohospodárskej na funkciu obytnú podľa predloženej Urbanistickej štúdie zóny – IBV Kučšdorfská dolina Pezinok, vyhotovenej Ing arch. Petrom Šetinom na základe ktorej realizáciou uvedeného zámeru dôjde k zmene druhu pozemku zo zastavanej plochy – poľnohospodárskej stavby /hydínárne/ na zastavanú plochu / bytová zástavba formou IBV/, v k.ú. Pezinok na parc. č. 7319/1 až 7319/24 o celkovej výmere 66 947.

Západoslovenská energetika – č. P-3-V/211-Mr/2561 zo dňa 19.1.2004 - s projektovou dokumentáciou súhlasíme za predpokladu splnenia nasledovných podmienok :

- uloženie VN a NN káblov riešiť v zmysle STN 34 10 50, STN 33 2000-5-52 a STN 73 60 05. Káble VN a NN ukladať do definitívne vybudovaných chodníkov, komunikácií alebo v zelenom pásme.
- Meranie spotreby el. energie jednotlivých RD žiadame konzultovať na Úseku služieb pre sieť VN a NN, Čapajevova ul. 2, Petržalka.
- Vstup do navrhovanej TS pre pracovníkov ZSE, a.s. musí byť zabezpečený v každú dennú a nočnú hodinu.
- Majetkoprávne vysporiadanie novonavrhovaných VN, NN rozvodov a trafostanice bude riešené v zmysle uzatvorenej zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 19.1.2004.
- Žiadame rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma
- Zemné práce požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou – ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN.
- Pri prácach na kábloch ZSE, a.s. technický dozor bude vykonávať pracovník RSS Bratislava
- Pred zahrnutím výkopov a chráničiek je potrebné prizvať pracovníka RSS Bratislava

Bratislavská vodárenská spoločnosť – č. 9349/4021/04/Me zo dňa 13.7.2004 – súhlasíme za nasledovných podmienok:

- Exist. elektrickú prípojku je potrebné presne vytýčiť, včetně prípojok. Presnú polohu na objednávku vytýčia pracovníci PS RV, Modra.
- Žiadame rešpektovať ochranné pásmo v súlade so zákonom – 1,0 m na obe strany
- Navrhovaný vodovod a kanalizácia budú mať charakter areálových rozvodov
- Žiadame dodržať podmienky dané vo vyjadrení zn. 7955/4021/04/Me zo dňa 23.06.2004
- Stanovisko k zásobovaniu navrhovanej obytnej zóny pitnou vodou môžeme vyjadriť až po preverení technického stavu potrubia a odstránení prípadných porúch a nedostatkov

- Za miestom napojenia na existujúci verejný vodovod je treba vybudovať vodomernú šachtu s centrálnym meraním potreby vody
- Na základe stanoviska mesta Pezinok – list zn. 3/3.1-32/2004 zo dňa 24.5.2004 súhlasíme s odvádzaním splaškových odpadových vôd do verejnej kanalizácie a ČOV, avšak pripojenie bude možné až v roku 2005.
- Existujúca kanalizačná prípojka musí byť vyhovujúca z technického hľadiska.
- Pri spracovaní návrhu je nutné riešiť súčasne aj odvedenie dažďových vôd, resp. vôd z povrchového odtoku mimo napojenia na verejnú kanalizáciu – odvedenie odpad. vôd je nutné riešiť ako prísne delenú sústavu

Slovenský plynárenský priemysel – vyjadrenie č. OPPI-19/2004/Pk zo dňa 27.04.2004 - súhlasíme s plynifikáciou navrhovanej lokality. Nové STL potrubie bude pripojené na existujúce STL potrubie DN 150 s prevádzkovým tlakom 90 kPa. Materiál rozvodov uvažovať PE 100. Pre rozvody do D 75 uvažovať SDR 11 a nad D 75 SDR 17.

Pred spracovaním ďalšieho stupňa PD je potrebné overiť existujúci STL plynovod a konzultovať technické riešenie na SPP a.s. Bratislava.

Slovenské telekomunikácie - vyjadrenie č. TT-2820/04 zo dňa 14.4.2004 - s návrhom pripojenia súhlasíme za dodržania podmienok uvedených vo vyjadrení.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva – rozhodnutie č. RÚVZ/23-9783/2004 zo dňa 29.07.2004 - súhlasí s návrhom na územné konanie za dodržania podmienok uvedených v rozhodnutí.

OÚ v Pezinku - OPaK – ŽP-1264-04/21.06.04 zo dňa 3.8.2004 – na základe hodnotenia územia z hľadiska ochrany prírody a stanoviska Štátnej ochrany prírody SR, Správa CHKO Malé Karpaty č. CHKO MK/629/04 zo dňa 19.7.2004 súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia za týchto podmienok:

- Predložený návrh je potrebné zosúladiť s vyjadrením orgánu ochrany prírody k Územnému plánu zóny – zmeny a doplnky č.2.
- Žiadame v rámci spracovanej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovať samostatný projekt ozelenenia formou líniovej výsadby popri komunikáciách, navrhnutý prevažne z druhov pôvodných a tradičných drevín, s presným popisom v technickej správe.

OÚ v Pezinku – Odp. hosp. – č. ŽP/ODP./2004/1263/Sch zo dňa 30.06.2004 - Nemá námietky voči realizácii predmetnej stavby.

Počas výstavby je stavebník povinný dodržať ustanovenia § 19 povinnosti držiteľa odpadu zákona č. 223/2001 Z.z.

Zosúladiť činnosť so Všeobecne záv. nariadením Mesta Pezinok v ustanoveniach týkajúcich sa odpadového hospodárstva.

OÚ v Pezinku – ŠVS – č. ŽP. Vod. 1262/V-75/2004-Km zo dňa 15.07.2004 - navrhovaná výstavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za podmienok:

- Navrhovaný vodovod a kanalizácia musia byť vyriešené a realizované od miesta napojenia na verejnú sieť tak, aby spĺňali všetky kritéria pre verejný vodovod a kanalizáciu a v budúcnosti boli prevádzkované v súlade s ust. Zák. č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Odvedenie dažďových vôd z komunikácií, spevnených a parkovacích plôch požadujeme riešiť samostatnou dažďovou kanalizáciou so zaústením dažďových vôd cez odlučovač ropných látok do recipientu Trniansky potok.
- Žiadame doplniť:
 - a. Návrh odvedenia dažďových vôd z predmetnej lokality (dažďovej kanalizácie) so stanoviskom SVP, š.p., OZ Bratislava Povodie Dunaja k vypúšťaniu týchto vôd do Trnianskeho potoka.
 - b. Situáciu, z ktorej bude zrejmé napojenie navrhovaného vodovodu a kanalizácie a prípojok pre bývalý Unigal na verejnú sieť v správe BVS, a.s.
- Po nadobudnutí právoplatnosti ÚR investor požiada tunajší orgán štátnej správy o vydanie:
 - a. povolenia na uskutočnenie vodných stavieb podľa §26 zák. č. 184/2002 Z.z./ vodný zákon/ (navrhovaný vodovod, kanalizácia a dažďová kanalizácia)

- b. povolenia na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií, parkovacích a spevnených plôch do povrchových vôd podľa § 21 vodného zákona
- c. o udelenie súhlasu na výstavbu trafostanice, komunikácií a prípadné križovanie inžinierskych sietí s vodným tokom Trniansky potok

SVP, š.p., OZ Bratislava Povodie Dunaja – zn. 909/62/2004 – zo dňa 26.8.2004 – dáva nasledovné podmienky:

- dokumentáciu žiadame doplniť o situáciu a jasný technický popis, aby bolo zrejmé miesto napojenia navrhovaného vodovodu, kanalizácie a prípojok. Likvidáciu splaškových vôd žiadame riešiť výlučne napojením na verejnú kanalizačnú sieť v správe BVS a.s.
- V prípade zámeru odvedenia – zaústenia dažďových vôd do recipientu Trniansky potok dôjde ku križovaniu krytého profilu Viničianskeho potoka DN 500, spojovacieho kanála medzi VN Kučšdorf a VN Viničné. Križovanie potoka žiadame vykonať v zmysle STN 736822. Výústny objekt v toku musí byť zrealizovaný v súlade s STN 736701. Výústny objekt žiadame riešiť s vyústením pod uhlom 40° - 60° v smere prúdnice a vybudovaním betónových schodíkov k vyústeniu s možnosťou osadenia vodočernej laty. Po oboch stranách výústneho objektu požadujeme svah toku na dĺžke 1,0 m spevniť lomovým kameňom.
- pri spracovaní projektu žiadame rešpektovať ust. zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb.
- stavbu žiadame realizovať v súlade so zák. č. 364/2004 Z.z.
- prepracovanú dokumentáciu žiadame predložiť na vyjadrenie

OÚ v Pezinku – odbor dopravy – č.OÚD/04/137/89-Mr. zo dňa 16.6.2004 – Plánovanou výstavbou nebudú dotknuté záujmy rozvoja cestnej siete a ObÚ dopravy v Pezinku nemá k predloženej dokumentácii pripomienky.

OR HaZZ v Pezinku – Č.p.:ORHZ – 782/OPP-2004 zo dňa 27.5.2004 - k riešeniu požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti nemá pripomienky.

OR PZ v Bratislave, ODI – Č.p.: ORP-37-321/DI-04-III zo dňa 30.8.2004 – uplatňuje nasledovné pripomienky:

- Komunikácie sú navrhované ako miestne obslužné – v zmysle cestného zákona sa musia navrhovať podľa platných technických noriem
- Dokumentácia nepreukazuje dodržanie predpísaného rozhľadu na jednotlivých križovatkách a ani nestanovuje podmienky na jeho zabezpečenie
- Dokumentácia nepreukazuje dodržanie predpísaného rozhľadu na zastavenie a ani nestanovuje podmienky na jeho zabezpečenie
- Dokumentácia nepreukazuje dodržanie predpísaného rozhľadu v miestach výjazdu z oplotených pozemkov na komunikácie a ani nestanovuje podmienky na jeho zabezpečenie
- Dokumentácia nepreukazuje dodržanie najmenších polomerov smerových oblúkov podľa príslušných čl. STN 73 6110
- Šírkové usporiadanie musí zodpovedať príslušným ustanoveniam STN 73 6110
- Je potrebné jednoznačne určiť druh premávky na navrhovaných komunikáciách a tomuto spôsobu prispôbiť šírkové usporiadanie v zmysle normy
- Parkovanie a odstavovanie treba riešiť na jednotlivých pozemkoch pre výstavbu RD alebo vytvorením miest v rámci uličného priestoru tak, aby vodiči mali možnosť zaparkovať vozidlá v súlade s pravidlami cestnej premávky.

Horeuvedené podmienky žiadame vyriešiť v projekte stavby pre stavebné povolenie.

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 ods.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: SATEX International s.r.o., Pezinská 390/185, 902 01 Vinosady podal dňa 10.05.2016 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na zmenu územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „I.B.V - Kučišdorfská dolina, ul. Topoľová, Javorová, 902 01 Pezinok“ (parc. č. 7319/1 – 7319/105, k. ú. Pezinok), ktoré bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/47-ÚR/2858-1277/2003 dňa 02.09.2004. Navrhovaná zmena sa týka zmeny riešenia a umiestnenia rodinných domov v území (na pozemkoch parc. č. 7319/59, 7319/94 – 7319/98, 7319/101-7319/105, kat. úz. Pezinok). Namiesto samostatne stojacích rodinných domov bude na pozemkoch parc. č. 7319/59, 7319/94 – 7319/98, 7319/101-7319/105 radová zástavba 16 rodinných domov.

Mesto Pezinok, stavebný úrad dňa 02.06.2016 vyzvalo navrhovateľa na doplnenie návrhu a územné konanie prerušilo rozhodnutím zn.: 5/73-prer.ÚR/2954-13700/2016.

Mesto Pezinok oznámilo verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona dňa 11.01.2017 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou a dňa 09.02.2017 uskutočnilo ústne pojednávanie.

Svoje stanoviská k zmene územného rozhodnutia oznámili tieto dotknuté orgány: BVS, SPP - distribúcia, Západoslovenská distribučná, ORHaZZ v Pezinku, OÚ Pezinok – OpaK, OH, ŠVS, EIA, OR PZ – ODI v Pezinku a dotknuté odd. Mesta Pezinok – úsek územného plánovania.

Svoje stanoviská k pôvodnému návrhu na umiestnenie stavieb oznámili tieto dotknuté orgány: ZE, Bratislavská vodárenská spoločnosť, SPP, Slovenské telekomunikácie, RÚVZ Bratislava, OÚ v Pezinku – ŽP – OPaK, ŠVS, Odp. hosp., OR HaZZ, OR PZ DI a primátor mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Správny poplatok bol uhradený vo výške 1 600,- € v zmysle pol. 59 písm. a) bod 2 zák. 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 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. I. g a
Mgr. Oliver S o l g a
primátor mesta

Pezinok

Vyvesené dňa: 02.03.2017

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Šimová

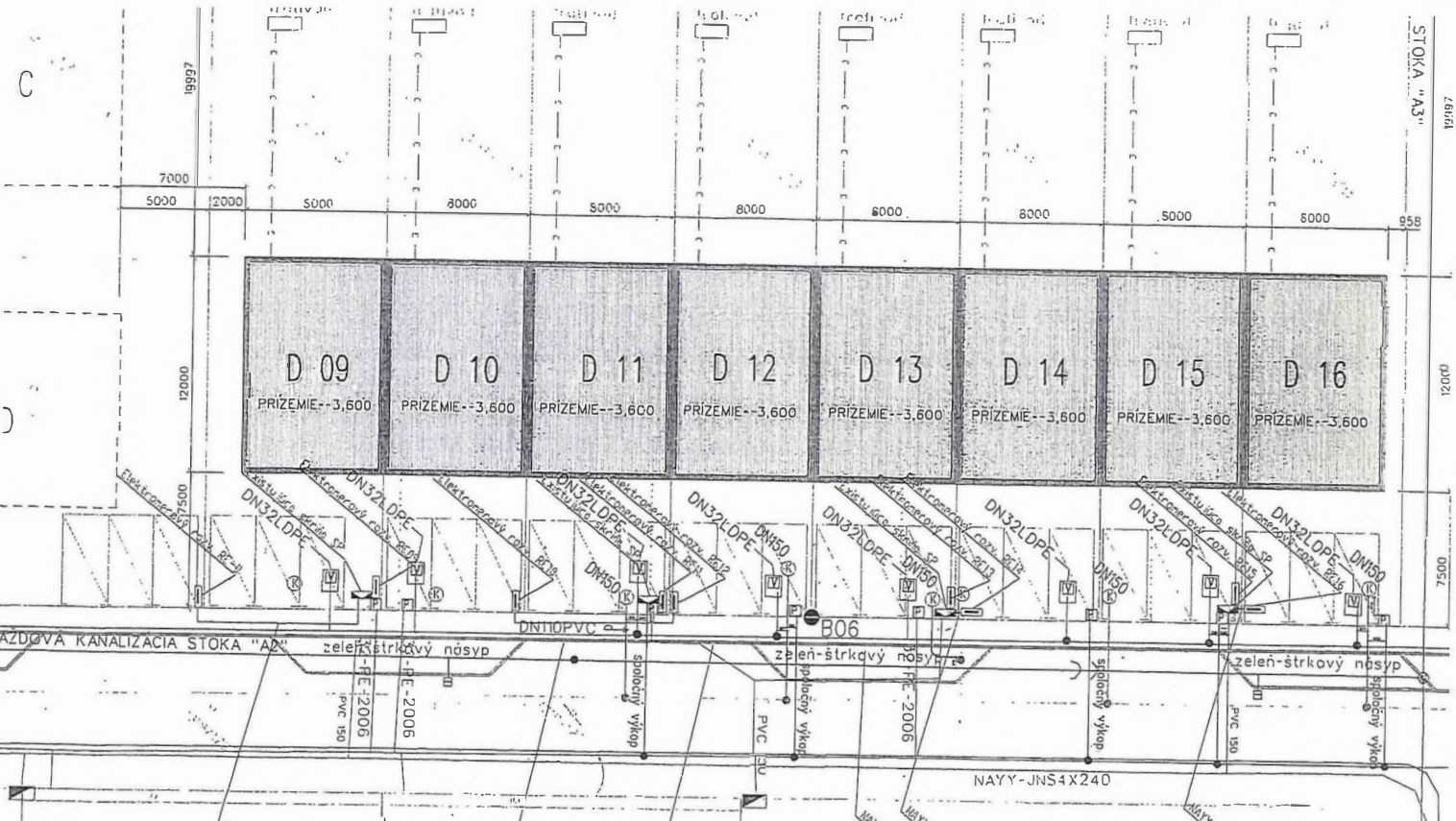
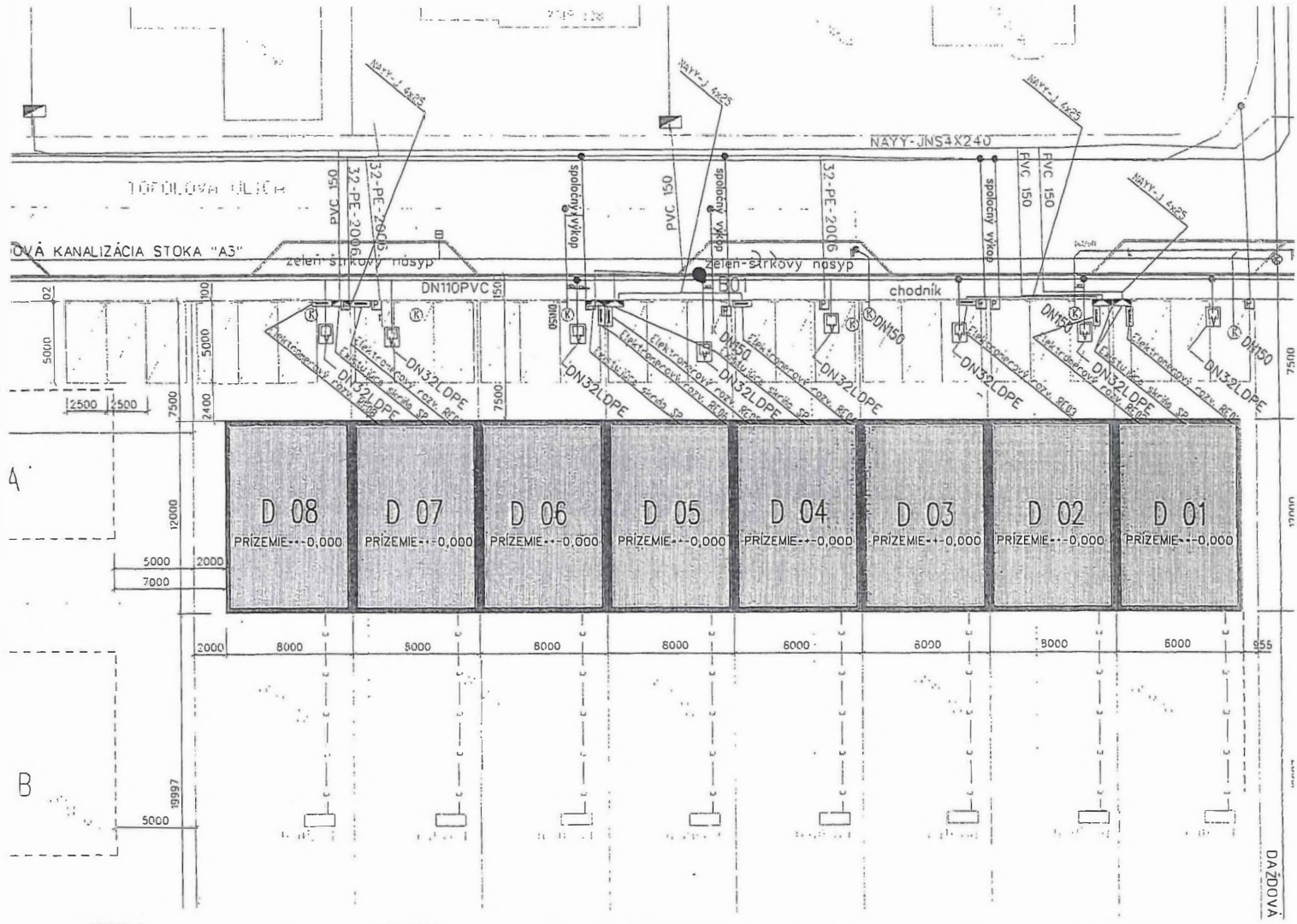
Príloha: 1 x situácia

Doručí sa:

- verejnou vyhláškou :
 1. navrhovateľ: SATEX International s.r.o., Pezinská 390/185, 902 01 Vinosady
 2. vlastník komunikácie: MK-Proo s.r.o., Mliečany 147, 929 01 Dunajská Streda
 3. susedia: vlastníci pozemkov a stavieb na ulici Topoľová a Javorová
- dotknuté orgány:
 1. ORHZ, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
 2. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
 3. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
 4. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
 5. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, OPaK, ŠVS, EIA, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
 6. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
 7. ORPZ -ODI, Šenkvičná cesta 14, Pezinok

Na vedomie:

8. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
4. navrhovateľ: SATEX International s.r.o., Pezinská 390/185, 902 01 Vinosady
5. vlastník komunikácie: MK-Proo s.r.o., Mliečany 147, 929 01 Dunajská Streda



o situáciu výkres je súčasťou
 emného rozhodnutia
 173-UK/157-00/16-17
 o dňa 21.02.2017

