

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku dňa 05.06.2017

Zn.: 5/72-odv.ÚR/641-18509/2012-17

Vec: Oznámenie o podanom odvolaní voči územnému rozhodnutiu vydaného Mestom Pezinok, stavebný úrad, pod č. 5/72-ÚR/641-18509/2012-17 dňa 13.03.2017

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) a v zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **Vás upovedomuje, ako účastníkov konania, o podaných odvolaniach:**

Mariany Bočkayovej,

Ľuboša Vrbu,

Vlastníkov bytového domu Záhradná 26-28, Pezinok vz. správcom Qualita s.r.o.

Zuzana Waldner, ktoré je totožné s odvolaním správcu Qualita s.r.o.

Slovenský pozemkový fond, Trenčianska 55, Bratislava

voči územnému rozhodnutiu, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby: „**Bytový dom, prípojky na inž. siete, spevnené plochy**“ na Záhradnej ul. v Pezinku, (parc. č. reg. „C“: 4892, 4895/1, 4895/13, 4895/15, 4895/16, 4857/5, 4895/14, 4857/1, parc. č. reg. „E“: 1166/6, 1273, kat. úz: Pezinok).

Navrhovateľom je: **Peter Ferencčík,**

Tunajší úrad Vás zároveň vyzýva, aby ste sa v lehote do **7 pracovných dní** od doručenia oznámenia vyjadrili k obsahu odvolania. Odvolanie je v prílohe tohto oznámenia, zverejnené na internetovej stránke a je možné do neho nahliadnuť aj na stavebnom úrade.

Toto oznámenie 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 a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

STAVEBNÝ URAD
MESTO PEZINOK

-2-

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

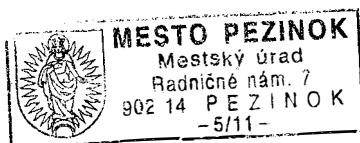
Vyvesené dňa: *7.6.2017*

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

SP1

Pečiatka a podpis:



Príloha: odvolania

Vybavuje: Ing. Vojčináková, tel.č. 033/6901 702

Doručí sa:

- verejnou vyhláškou :
- 4. navrhovateľ: Peter Ferenčík,
- 5. navrhovateľ v zastúpení: Ing. Peter Kyrinovič,
- 6. Mgr. Andrej Kyrinovič,
- 31. vlastník pozemku parc. č. 4895/1, 4895/14, 4857/1 – Mesto Pezinok
- 32. susedia: vlastníci bytového domu na pozemkoch parc. č. 4893, 4894 – Záhradná 26, 28
- 33. vlastníci bytového domu na pozemkoch parc. č. 4896, 4897 – Záhradná 22, 24
- 34. vlastníci bytového domu na pozemku parc. č. 4870 – Šancová 19, 21
- 35. vlastníci stavieb na pozemku parc. č. 4869
- 36. vlastníci garáží na poz. parc. č. 4888-4891, 4895/8-10
- 37. vlastníci pozemku parc. č. 4895/12, 4895/13, 4895/14
- 38. vlastníci pozemku parc. č. 4911/6

➤ dotknuté orgány:

- 39. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
- 40. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva
- 41. OÚ Pezinok - OSŽP - ochrana ovzdušia
- 42. OÚ Pezinok - OSŽP – EIA
- 43. OÚ Pezinok - OSŽP – OPaK
- 44. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek ŠVS
- 45. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
- 46. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
- 47. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava-Ružinov
- 48. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- 49. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- 50. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
- 51. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku, Šenkvičná cesta 14, 902 01 Pezinok
- 52. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
- 53. OR HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
- 54. Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 949 21 Nitra
- 55. SPF, Búdková 36, Bratislava

Na vedomie:

- 56. navrhovateľ: Peter Ferenčík,
- 57. navrhovateľ v zastúpení: Ing. Peter Kyrinovič,
- 31. Mgr. Andrej Kyrinovič,
- 32. Mesto Pezinok, Oddelenie výstavby a životného prostredia
- 33. Mesto Pezinok - primátor mesta
- 34. Mesto Pezinok, Oddelenie majetkovo-právne

Mariana Bočkayová, bytom

V Pezinku, dňa 20.4.2017

K zn.: 5/72-ÚR/641-18509/2012-17

MESTSKÝ ÚRAD	
100 001	
Dátum: 20.04.2017	
Číslo: 11713	
Číslo: 7	

Mesto Pezinok
Radničné nám.č.7
902 14 Pezinok

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby

Odvolávam sa proti rozhodnutiu o umiestnení stavby „Bytový dom, prípojky na inž. siete, spevnené plochy“ na Záhradnej ul. v Pezinku z dôvodu :

Podľa § 34, ods.2) stav.zákona účastníkmi územného konania sú: „V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.“

Stavebný úrad nesprávne vyhodnotil okruh účastníkov konania :

- za účastníkov uvádza vlastníka pozemku parc.č. 4857/1, 4895/12, 4895/13 – t.j. pozemkov, ktoré nemajú založené listy vlastníctva v registri „C“. Vlastníctvo pozemkov je vedené na pozemkoch registra „E“ (parc.č. 1147/1, 1147/2, 1147/3, 1300). Týchto vlastníkov stavebný úrad vôbec neprizval do konania, pričom cez pozemok parc.č. 1147/2 sú vedené inžinierske siete.
- ako účastníkov konania neuvádza vlastníkov susednej stavby na pozemku parc. č.4883/1. Vlastníkom týchto nehnuteľnosti stavebný úrad v konaní neumožnil uplatniť svoje námietky.
- ďalej uvádza ako účastníkov konania vlastníkov garáží na parc.č. 4888 a č. 4891, ale také pozemky sa v k.ú. Pezinok neexistujú

Podľa § 4 ods.(1) vyhl.č.453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona :

Územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí?

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania,
- b) druh, účel a stručný opis predmetu územného rozhodnutia,
- c) druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa predmet územného rozhodnutia umiestňuje; ak ide o prípady uvedené v § 36 ods. 4 zákona, postačí opis územia,
- d) podmienky podľa druhu územného rozhodnutia ustanovené v § 39 až 39d zákona,
- e) d ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania,
- f) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,
- g) dobu platnosti rozhodnutia.

Navrhovaná stavba bytového domu pozostáva z 8-mich stavebných objektov (SO). V rozhodnutí sú popisne uvedené len SO 02 a SO 08. Pri ostatných SO nie je uvedená žiadna informácia (napr. pri prípojkách ich dĺžka, dimenzia a pod) – rozpor s bodom c) § 4 ods.(1) vyhl.č.453/2000 Z.z.

Nezrovnalosti uvedené v územnom rozhodnutí a v situačnom výkrese, ktorý je priložený k rozhodnutiu :

- a) v rozhodnutí je uvedené : „*navrhované spevnené plochy so 6 parkovacími miestami je navrhované na pozemku parc. č.4895/1,4895/13*“, ale v situačnom výkrese sa na pozemku parc. č. 4895/13 nenachádza žiadne parkovacie miesto.
- b) v rozhodnutí nie je uvedené ako miesto stavby: pozemok parc. č. 4895/12 (parc. registra „E“ č. 1147/1, 1147/3, 1300), ale v situačnom výkrese je na tomto pozemku navrhnutá zeleň
- c) v rozhodnutí je uvedené : „*Výškové osadenie: výška podlahy prízemnia ± 0,000 je + 0,10 nad okolitú upravenú plochu.*“, ale v situačnom výkrese sa uvádza ± 0,000 = 160.750 m.n.m.
- d) v rozhodnutí je uvedené : „*Maximálne pôdorysné rozmery sú 9,8 x 16, 94 m.*“ ale v situačnom výkrese sú rozmery 9,77 x 16,94 m.

V územnom rozhodnutí ani v situačnom výkrese nie sú uvedené vzdialenosti – odstupy navrhovaného bytového domu od existujúcich bytových domov. Takisto nie je uvedená vzdialenosť vonkajších parkovacích miest od bytového domu na Záhradnej č.26,28.

V situačnom výkrese v legende inž. sieti nie je uvedená dažďová kanalizácia, v lomových bodoch kanalizačnej prípojky nie sú navrhnuté kontrolné šachty – predpoklad poruchy.

V rozhodnutí je uvedené : „*Na I.NP sa nachádzajú dve parkovacie miesta, kotolňa, skladové a pivničné priestory. Na II. sa nachádzajú dva 3-izbové byty a na III. NP sa nachádzajú po dva 2-izbové byty.*“

Poznámka : doteraz som si myslela, že pivničné priestory sa nachádzajú v pivnici (suteréne, resp. podzemnom podlaží) a nie na nadzemnom podlaží.

Stanovisko Mesta Pezinko: - úsek územného plánovania - záväzné stanovisko č. 5/41/ZS/5248-27301/2011 zo dňa 02.12.2011 – „*Stavba Bytového domu na Záhradnej ulici v Pezinku na hore uvedenom pozemku na Záhradnej ulici v Pezinku má riešenú statickú dopravu pre 4 dvojizbové byty nasledovne: 4 parkovacie miesta na vlastnom pozemku (garáž na 1. NP) a 4 parkovacie miesta na susednom pozemku.*“

OR PZ v Pezinku - ODi - stanovisko č. ORPZ-PK-001-42-089/2012 zo dňa 31.05.2012 – „*1. Navrhnutých 8 parkovacích miest (4 PM na teréne, 4 neverejné PM v garáži) postačujú pre uspokojenie nárokov statickej dopravy bytového domu s tromi 2-izbovými BJ a jedným 3- izbovým bytom.*“

V rozhodnutí a v stanoviskách sú rozdielne uvádzané veľkosti bytov i počet parkovacích miest v dome (garáži) – akú dokumentáciu mali na vyjadrenie dotknuté orgány a akú dokumentáciu vlastne schválil stavebný úrad v konaní?

Neviem na akom základe vydal stavebný úrad územné rozhodnutie, keď skoro všetky vyjadrenia dotknutých orgánov sú z roku 2012 a teda už neplatné! A ešte sa to aj napíše do rozhodnutia : „*Vyjadrenie BVS je platné dva roky.*“ - vid' vyjadrenie BVS č. 18099/2012/Is zo dňa 09.05.2012.

Vyjadrenie Slovenského vodohospodárskeho podniku bolo len k el. prípojke na ich pozemku. Nebolo to vyjadrenie k stavbe bytového domu, ktorý sa navrhuje v bezprostrednej blízkosti krytého potoka (bez uvedenia vzdialenosti v situačnom výkrese).

Vlastník pozemku registra „E“ parc.č. 1147/2 nedal súhlas s vedením inžinierskych sieti cez pozemok

V územnom rozhodnutí sa uvádza :

„II. Námiety účastníkov konania: Účastníci konania podali námietky formou petície. Účastníci konania nesúhlasili s výstavbou bytového domu z dôvodu nedostatočného počtu parkovacích miest v danej lokalite, tienenia susedných stavieb, nedostatočností kapacity inžinierskych sietí. Na otázky uvedené v petícii im bola dňa 18.08.2015 zaslaná písomná odpoveď. Stavebný úrad požiadavky uvedené v petícii neakceptuje.“

Sám správny orgán uvádza : *„Účastníci konania podali námietky formou petície.“* Stavebný úrad mal rozhodnúť o námietkach, ktoré boli vznesené pri ústnom pojednávaní. To, že boli podané formou petície, nebol dôvod, aby boli bez dôvodu neakceptované

Z námietok uvedených v petícii bolo zrejme že obyvatelia nesúhlasia s výstavbou bytového domu a o týchto námietkach sa malo rozhodnúť v územnom konaní a nie len písomnou odpoveďou na petíciu – rozpor s bodom f) § 4 ods.(1) vyhl.č.453/2000 Z.z. Nakoniec veď podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu.

Nesúhlasím s vybudovaním 6 parkovacích miest pri našom bytovom dome, z toho 2 parkovacie miesta sú v bezprostrednej blízkosti mojich okien (podľa situácie v neznámej vzdialenosti).

Stavebník by v prvom rade mal riešiť parkovanie na svojom pozemku - využiť prízemie v maximálnej miere na parkovanie svojich vozidiel Veď aj v prvom návrhu boli 4 parkovacie miesta v garáži a nakoniec tam ostali iba 2 parkovacie miesta. A pravdaže na úkor zelene.

Stačilo by dodržiavať zásadu, že veľkosti pozemku treba prispôbiť rozsah stavby a nie opačne. V tomto prípade stavebník môže na prízemí umiestniť cca 6 parkovacích miest a tomu treba prispôbiť počet bytov - len 3 byty a viac nie.

Ak by Mesto Pezinok dôsledne vyžadovalo, aby parkovanie bolo riešené len na pozemku stavebníka, nedochádzalo by k takýmto problémom.

Ale to by malo byť úloha Mesto Pezinok a nie obyvateľov danej lokality! Dané územie je stabilizované a pre súčasných obyvateľov nie je potrebná ďalšia výstavba bytových domov, ktorá neprináša do územie nič pozitívne, okrem zisku stavebníka.

Navrhované sadové úpravy sú umiestnené na parc.č. 4895/12 (registra „E“ č. 1147/1, 1147/3, 1300) – do tohto pozemku sú orientované aj vjazdy do garáží postavených na parc.č. 4895/8, 4895/9, 4895/10 – tak je veľký predpoklad, že tam žiadna zeleň nebude – viď foto skutkového stavu v prílohe.

Takisto nesúhlasím s umiestnením vsaku dažďovej vody pri bytovom dome Záhradná 26 (taktiež v neznámej vzdialenosti podľa situácie). Naša bytovka je

podpivničená, stará cca 60 rokov, a je veľký predpoklad pri zvýšenom množstve vpustených vôd do podlažia, že bude ohrozená statika stavby.

Stavba je riešená od roku 2011 a odvtedy sa zmenil ÚPN – v čase podania a vydania územného rozhodnutia bol rôzny.

Podľa § 36 stav.zákona :

(3) Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa § 49 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní :

(2) V ostatných prípadoch, ak osobitný zákon neustanovuje inak, je správny orgán povinný rozhodnúť vo veci do 30 dní od začatia konania; vo zvlášť zložitých prípadoch rozhodne najneskôr do 60 dní; ak nemožno vzhľadom na povahu veci rozhodnúť ani v tejto lehote, môže ju primerane predĺžiť odvolací orgán (orgán príslušný rozhodnúť o rozklade). Ak správny orgán nemôže rozhodnúť do 30, prípadne do 60 dní, je povinný o tom účastníka konania s uvedením dôvodov upovedomiť.

Stavebný úrad konanie dňa 23.05.2012 prerušil a začal konať po doplnení podania dňa 2.06.2015. Rozhodnutie bolo prerušené dlhšie ako 3 roky! – a účastníci konania o tom neboli upovedomení – rozpor s § 36 stav.zákona i s § 49 zákona č. 71/1967 Zb.

Dňa 2.07.2015 bol predložený návrh prerokovaný na ústnom pojednávaní a až dňa 13.03.2017 bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby - uplynulo 19 mesiacov, pokiaľ bolo vydané rozhodnutie! Bez prerušenia konania!

Celkom konanie trvalo neskutočných 5 rokov, aj keď malo byť dávno zastavené!

Podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní :

(2) Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Stavebný úrad doručoval písomnosti verejnou vyhláškou a to iba zverejnením na úradnej tabuli mesta a internetovej stránke mesta. Nezverejnil ich na dočasnej úradnej tabuli na mieste, ktorého sa konanie týkalo, čím porušil § 26 ods.2) zákona č. 71/1967 Zb.

Podľa § 3 zák.č.71/1976 Zb. o správnom konaní :

(1) Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností

(2) Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť,

aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeľi v konaní ujmu.

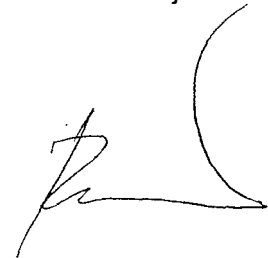
(4) Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

(5) Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely

(6) Správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na internete, ak majú k nemu prístup, prípadne aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa správneho orgánu musí byť nepretržite prístupná verejnosti.

Podľa môjho názoru stavebný úrad takto nepostupoval a nevychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci – vid' vyššie uvedené námietky

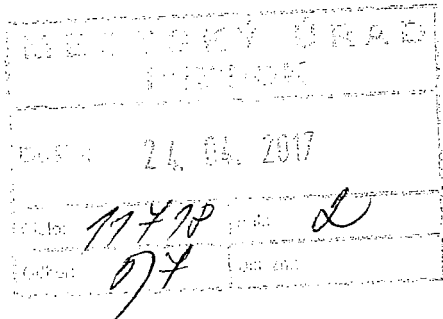
Na základe vyššie uvedeného, žiadam, aby sa zrušilo rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom, prípojky na inž. sieť, spevnené plochy“ na Záhradnej ul. v Pezinku.



L'uboš V r b a , bytom

V Pezinku, dňa 20.4.2017

K zn.: 5/72-ÚR/641-18509/2012-17



Mesto Pezinok
Radničné nám.č.7
902 14 Pezinok

Vec: Odvolanie voči rozhodnutiu o umiestnení stavby

Odvolávam sa voči so rozhodnutiu o umiestnení stavby „Bytový dom, prípojky na inž. siete, spevnené plochy“ na Záhradnej ul. v Pezinku z dôvodu :

Podľa § 34, ods.2) stav.zákona účastníkmi územného konania sú: „V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.“

V konaní boli za účastníkov konania prizvaní o.i. „vlastníci pozemkov parc.č. 4895/12, 4895/13“ – t.j. pozemkov, ktoré nemajú založené listy vlastníctva v registri „C“. Vlastníctva pozemkov sú vedené na pozemkoch registra „E“. Týchto vlastníkov stavebný úrad vôbec neprizval do konania!

Navrhovaný bytový dom využíva na prístup a na umiestnenie prípojok aj pozemok registra „E“ parc.č. 1147/2, ktorý je v spoluvlastníctve mojej alebohej mamy Ireny Vrbovej r. Čechovej, posledne bytom Záhradná 13, Pezinok (viď LV č. 10812). V súčasnej dobe prebieha dedičské konania na tento novoobjavený majetok.

Týmto postupom stavebného úradu som nemohol uplatniť v konaní svoje námietky a pripomienky.

Podľa § 38 stav.zákona „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Na využitie predmetného pozemku na daný účel nebol udelený žiadny súhlas, dokonca nebola vyvinutá ani žiadna snaha získať takýto súhlas.

1647/

Predmetné rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu, čím je porušený § 4 zák.č.71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) - *Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.*

Nakoľko stavebný úrad nesprávne určil okruh účastníkov konania (čím mi bolo zabránené uplatniť v konaní svoje námietky a pripomienky), neoznámil začatie konania, ani nedoručoval rozhodnutie všetkým známym účastníkom konania, žiadam, aby sa zrušilo rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom, prípojky na inž. siete, spevnené plochy“ na Záhradnej ul. v Pezinku.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, illegible name or set of initials.



Slovenský pozemkový fond

Búdková č. 36, 817 15 Bratislava

Regionálny odbor Bratislava

Trenčianska 55, 821 09 Bratislava

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	05. 04. 2017
Číslo: 9044	Pril.:
Odbor: 27	Ukl. zn.:

Mesto Pezinok
Radničné nám. 7
902 14 Pezinok

Váš list číslo / Zo dňa

zn.: 5/72-ÚR/641-18509/2012-17

Naše číslo

SPFZ/2017/33096
SPFS/2017/9527

Vybavuje / linka

Ing. Krištofičová, PhD.

Bratislava, dňa

29.03.2017

Vec: **Odvolaie sa proti rozhodnutiu zn.: 5/72-ÚR/641-18509/2012-17 dňa 13.03.2017**

Slovenskému pozemkovému fondu (ďalej len „SPF“), Regionálnemu odboru Bratislava bolo dňa 28.03.2017 doručené Rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom, prípojky na inž. siete, spevnené plochy“ na Záhradnej ul. v Pezinku vydané pod zn.: 5/72-ÚR/641-18509/2012-17 dňa 13.03.2017 pre navrhovateľa Peter Ferenčík, Vinohradnícka 1012/55, 900 23 Viničné v zast. Ing. Peter Kyrinovič a Mgr. Andrej Kyrinovič. Stavba má byť umiestnená na C KN p.č. 4892 (na LV vo vlastníctve stavebníka), 4895/1 (na LV vo vlastníctve Mesta Pezinok), 4895/13 (bez založeného LV), 4895/15 a 4895/16 (obe na LV vo vlastníctve stavebníka), 4857/5 a 4895/14 (obe na LV vo vlastníctve Mesta Pezinok), 4857/1 (bez založeného LV, avšak v E KN registri vo vlastníctve Mesta Pezinok) a na E KN p.č.1166/6 a 1273 (na LV obe vo vlastníctve Mesta Pezinok) v k.ú. Pezinok.

SPF v zákonom stanovenej lehote podáva proti Rozhodnutiu zn.: 5/72-ÚR/641-18509/2012-17 dňa 13.03.2017 **odvolaie** z nasledovných dôvodov:

- predmetnou stavbou je dotknutá C KN p.č.4895/13 bez založeného LV, ktorá podľa našich zistení vznikla z E KN p.č.1147/2 (zapísaná na LV č.10812 v **spoluvlastníctve neznámych vlastníkov v správe SPF** a známeho vlastníka), z E KN p.č. 1147/1 (zapísaná na LV č.10434 vo vlastníctve Mesta Pezinok) a E KN p.č.1147/3 (zapísaná na LV č.10813 v **spoluvlastníctve neznámych vlastníkov v správe SPF** a známych vlastníkov). SPF nakladá s pozemkami vo vlastníctve/spoluvlastníctve neznámych vlastníkov v zmysle §16 ods.1 písm. b) a c) zákona č.180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Stavebník nepožiadala SPF o súhlasné stanovisko, ani o majetkovoprávne vysporiadanie na stavbou dotknuté časti pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov,
- predmetnou stavbou bude pravdepodobne dotknutá aj C KN p.č.4895/12 bez založeného LV, ktorá podľa našich zistení vznikla z E KN parcely č.1147/1 zapísanej na LV č.10434, z E KN p.č.1147/3 zapísanej na LV č.10813 a z E KN p.č.1300 zapísanej na LV č.10606 vo vlastníctve SR v správe SVP, š.p., tieto nie sú v rozhodnutí zahrnuté,

TELEFÓN
02/20941410

BANKOVÉ SPOJENIE
Štátna pokladnica
č. účtu 7000001638/8180

IČO: 17335345
DIČ: 2021007021

FAX - ZÁZNAMNÍK
02/55643491

4126 - - 72

1641

stavebník výstavbou na pozemkoch vo vlastníctve neznámych vlastníkov v správe SPF zasiahne do vlastníckeho práva k pozemkom, ktorého ochranu zaručuje čl.20 ústavy SR a akýkoľvek zásah do vlastníckeho práva je možný iba zo zákona a za presne vymedzených skutkových a právnych okolností. V tomto prípade sa však o takýto prípad nejedná a preto stavebník je povinný požiadať o súhlas, príp. o zmluvnú úpravu vzťahov medzi vlastníkom a stavebníkom k dotknutým pozemkom.

S pozdravom

SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND
Bratislava - regionálny odbor
Trenčianska 55
821 09 BRATISLAVA 2


Ing. Pavol Kadlec
riaditeľ regionálneho odboru

Vlastníci bytového domu Záhradná 26-28, 902 01 Pezinok v zastúpení správcom Qualita,s.r.o.,
Pannónska 21, 900 21 Svätý Jur

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo: 06. 04. 2017	
Číslo: 9320	Pril.: 4
Odbor: 07	Ukl. zn.:

Mesto Pezinok

Stavebný úrad

Radničné nám. 7

902 01 Pezinok

Vec:

Odvolaie voči Rozhodnutiu o umiestnení stavby „Záhradná ul. Pezinok“

Týmto sa odvolávame voči Rozhodnutiu o umiestnení stavby bytového domu Záhradná ul. Pezinok. K umiestneniu ako účastníci konania máme tieto námietky:

Projektová dokumentácia je vypracovaná necitlivo k životnému prostrediu a dlhoročným obyvateľoma zároveň daňovým poplatníkomštyroch susediacich bytových domov, ktorí sú najviac dotknutí navrhovanou stavbou a ktorým stavba znehodnotí komfort bývania a hodnotu samotného majetku (kvôli 4 novým bytom).

Rozhodnutie o umiestnení stavby necitlivo zasahuje do už aj v súčasnosti predimenzovanej bytovejzástavby, a tiež neberie ohľad na životné prostredie, nakoľko povoľuje 90%-nú zastavanosť predmetných pozemkov patriacich investorovi. Deklarovaná poznámka o vypracovaní projektu sadových úprav vyznieva len pro forma, jeho realizácia je neuskutočniteľná, vzhľadom na zastavanosť priestoru medzi bytovými domami a predpokladanými – už naprojektovanými parkovacími miestami.

Podľa nášho názoru je **neospravedliteľné a v rozpore so stavebným zákonom, že najviac dotknutým účastníkom konania nebolo doručené oznámenieo umiestnení stavby**, čím im bolo znemožnené zúčastniť a vyjadriť sa k navrhovanej stavbe a tiež k prerokovávanej projektovej dokumentácii. Týmto konaním Mesto Pezinok - kompetentní zamestnanci, či už vedome alebo nevedome porušili platný zákon.

Zároveň upozorňujeme, že stavba je síce situovaná na pozemku investora, ale 2/3 prístupovej cesty nie je majetkovoprávne usporiadaná v prospech investora, čo znamená, že budúci investor nemá relevantný prístup ku stavbe a daný nie je tiež v súlade so stavebným zákonom. Časť pozemku /snímku príkladáme/ je zapísaná na LV č.10812 Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor ako parcela registra „E“ KN, ktorý je vo vlastníctve fyzických osôb. Podľa našich informácií, v súčasnosti je na Okresnom

súde Bratislava III vedené konanie o novoobjavenom dedičstve, predmetom ktorého je táto nehnuteľnosť.

Taktiež namietame, že statická doprava je navrhovaná nevhodne pod oknami majiteľov existujúcich bytov, ktoré svojou hlučnosťou budú zneprijemňovať pokojné užívanie ich vlastníctva a tiež v neposlednom rade budú svojimi exhalátmi ničiť životné prostredie a zároveň budú zabraňovať výjazdu vozidiel z existujúcich garáží. Z uvedeného vyplýva, že deklarované miesta sú fiktívne a teda podľa nášho názoru ide zavádzanie zo strany investora.

Na dôvažok navrhované parkovacie miesta sú riešené na pozemkoch patriacich mestu Pezinok (to znamená obyvateľom mesta) a teda obyvatelia mesta by mali mať právo vyjadriť sa k tomu, akým spôsobom budú tieto pozemky využívané. Ďalej žiadame predložiť relevantnú zmluvu, oprávňujúcu investora použiť pozemok, ktorý má byť využitý na vybudovanie parkovacích miest. Jeho vlastníkom je Slovenská republika – v správe Slovenského pozemkového fondu a tiež ďalšie fyzické osoby. Hoci sa tieto pozemky dotýkajú parkovacích miest iba okrajovo, z projektovej dokumentácie nie je zrejmé akým spôsobom je majetkovprávné ošetrená táto časť pozemkov a na základe akého právneho titulu je povolené ich zastavať stavbou pre statickú dopravu. Podotýkame, že podľa nášho názoru by investor mal mať tieto skutočnosti doriešené s vlastníkom pozemku buď kúpnu alebo nájomnou zmluvou. Ďalej v projektovej dokumentácii sú navrhnuté dve parkovacie miesta, ktoré svojim umiestnením budú brániť výjazdu rýchlej zdravotnej pomoci, požiarnikom a pod.

V skutočnosti sa dostatočný počet parkovacích miest nedá v danom priestore reálne zabezpečiť! Namietame proti využitiu predmetných pozemkov patriacich mestu na účely vybudovania parkovacích miest, teda uprednostniť záujmy jednotlivca pred záujmami väčšiny. Parkovacie miesta navrhujeme umiestniť v suteréne objektu, tak ako to je dnes už štandardom.

V projektovej dokumentácii je ďalej navrhovaný odvod dažďových vôd priamo pred bytovým domom Záhradná 26,28, preto chceme byť informovaní, či bol vykonaný hydrogeologický prieskum a s akým výsledkom. Vzhľadom na skutočnosť, že existujúci bytový dom bol vybudovaný pred 60 rokmi a v tom čase sa používali iné hydroizolácie, ktoré už neplnia stopercentne svoju funkciu a tiež chceme vedieť ako bude technicky zabezpečené, aby vsiaknuta voda neprenikala do suterénu bytového domu, kde okrem pivníc obyvateľov 12 bytov je ohrozený aj stav všeobecne prospešného zariadenia - CO krytu. Nie je to bezpečnostné riziko? (alebo sú CO kryty len pre parádu? župan Frešo tvrdí že nie..)

Na záver konštatujeme, že **Rozhodnutie o umiestnení stavby je neplatné**, keďže mesto Pezinok sa odvoláva na vypracovanie projektovej dokumentácie Ing. Arch. Vladimírom Ondrejkoovičom, ktorý nie je autorizovaným inžinierom a nie je evidovaný v komore architektov! Taktiež odvolávka na architektonickú kanceláriu ondrejkoovič, spol.s.r.o. je bezpredmetná, keďže ide o neexistujúcu firmu.

V Pezinku, dňa 05.04.2017

Mario Kolník Qualita, s.r.o.



QUALITA, s.r.o.

Pannónska 21, 900 21 Svätý Jur
IČO: 47437430 DIČ: 2023894818
Zapísané v OR: vložka číslo: 93105/B ②

1641