

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA**  
**odbor výstavby a bytovej politiky**  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

č.: OU-BA-OVBP2-2017/68654/KIZ

V Bratislave, 1. 8. 2017

<b>MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK</b>	
Došlo: 10. 08. 2017	
Číslo: 24684	Pril.:
Odbor: 5/1-3	Ukl. zn.:

**ROZHODNUTIE**

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 písm. b) zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), v nadväznosti na zákon č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), rozhodujúc o odvolaní, ktoré podala Anna Kovačovská, Mýtna 18, 902 01 Pezinok v zastúpení Ing. Petra Kovačovského, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok, proti rozhodnutiu Mesta Pezinok Zn.: 5/72–SPzm/1533-28905/2016-17 zo dňa 8. 3. 2017, podľa ust. § 46, § 47, § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona, rozhodol takto:

**Z a m i e t a**

odvolanie účastníka konania Anny Kovačovskej, Mýtna 18, 902 01 Pezinok, v zastúpení Ing. Petra Kovačovského, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok a napadnuté rozhodnutie Mesta Pezinok Zn.: 5/72–SPzm/1533-28905/2016-17 zo dňa 8. 3. 2017 **p o t v r d z u j e**.

**O d ô v o d n e n i e**

Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím Zn.: 5/72–SPzm/1533-28905/2016-17 zo dňa 8. 3. 2017 povolilo zmenu stavby pred jej dokončením: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ na Sládkovičovej ul. Pezinku, na pozemkoch parc. č.: 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, k. ú. Pezinok, v rozsahu uvedených zmien, stavebníkovi: ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa, v zastúpení: PABA s.r.o., Holubyho 73, 902 01 Pezinok, so stanovením záväzných podmienok pre uskutočnenie stavby a s určením podmienok vyplývajúcich zo stanovísk dotknutých orgánov k zmene stavby pred jej dokončením.

Proti citovanému rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie Anna Kovačovská, Mýtna 18, 902 01 Pezinok v zastúpení Ing. Petra Kovačovského, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok (ďalej len „odvolateľ“), v ktorom v podstate uvádza, že navrhovaná zmena stavby je v rozpore s vydaným rozhodnutím o umiestnení stavby zn. 5/72-ÚR/2682-4266/2012 zo dňa 12. 4. 2012; pridaním ustupujúceho podlažia sa zvýši počet bytov/ateliérov o 2 byty čo má za následok zvýšený pohyb automobilov do garáže v suteréne BD v už aj tak exponovanej lokalite; v dôsledku zmeny stavby sa zväčší výška stavby - navrhovaná zmena stavby zvyšuje stavbu o 3,47 m na kótu + 15,97 m, merané od úrovni terénu až na výšku 17,27 m, čím dochádza k zásadným zmenám v svetlotechnických podmienkach v existujúcich rodinných domoch na Sládkovičovej ulici - v obytných miestnostiach je nedostatočné preslnenie; stavba je riešená od roku 2012 a odvtedy sa zmenil ÚPN - v čase vydania ÚR, SP, podania ZSP a vydania ZSP bol rôzny, v odôvodnení je len konštatované že navrhovaná podlažnosť stavby je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok pre danú lokalitu, bez bližšieho zdôvodnenia; stavebný úrad vyhodnotil nesprávne okruh účastníkov konania, zmena stavby sa týka najmä zvýšenia stavby o ustúpené podlažie - V. nadzemné podlažie a následne možné tienenie rodinných domov postavených na Sládkovičovej ul.č.1, 3, 5, 7 - vlastníkom týchto nehnuteľností v konaní stavebný úrad neumožnil uplatniť svoje námietky; to, že svetlotechnický posudok (tendenčne spracovaný) preukázal, že nedôjde k zhoršeniu svetlotechnických podmienok v RD na Sládkovičovej 1, 3, 5, nie je dôvodom na nepriznanie postavenia účastníkov konania; svetlotechnický posudok je len jeden z podkladov potrebných k vydaniu rozhodnutia; predmetní občania nemali možnosť vyjadriť sa k stavbe, a to čo do jej rozsahu (zvýšenia podlažnosti) ani k spôsobu realizácie; realizáciou stavby príde a už aj prichádza k zhoršeniu životného prostredia týchto občanov - hluk prach, exhaláty, vibrácie, zvýšený pohyb stavebných strojov; uvádza nové námietky, ktoré nemohli byť uplatnené pri podaní pripomienok na základe Oznámenia o začatí konania na povolenie zmeny, nakoľko vtedy neboli známe, v priebehu mesiaca december 2016 začal stavebník realizovať monolitickú železobetónovú základovú dosku, upozorňuje týmto na možné problémy so zakladaním stavby a stabilitou stavby do budúcnosti s možným ohrozením susedných stavieb; stavba bude založená vyššie ako má byť podľa PD; upozorňuje na fakt, že napriek tomu, že stavba nie je ešte právoplatne povolená, a predmetné dva nové byty sú už v ponuke na predaj; takisto sa už ponúka 28 parkovacích miest v suteréne domu; v polovici mesiaca marec 2017 bol na stavbe zmontovaný vežový žeriav a požaduje, aby v čase, keď nie je v prevádzke, nebol odstavený nad inými pozemkami, ako vo vlastníctve stavebníka, nie ako napr. dňa 31. 3. 2017, keď bol nad bytovým domom na Sládkovičovej č. 2, cez víkend v dňoch 8.- 9. 4. 2017 bol nad dvorom parc. č. 4895/2, odvolanie je doložené fotodokumentáciou spracovanou 31. 3. 2017 a 8. - 9. 4. 2017.

Postupom podľa ust. § 56 správneho poriadku stavebný úrad upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili. Po oboznámení sa s obsahom odvolania sa vyjadrili k jeho obsahu v určenej lehote nižšie uvedení účastníci konania:

- Soňa Miková, Záhradná 1397/32, 902 01 Pezinok, v ktorom v podstate vyjadruje súhlas s podaným odvolaním a uvádza, že stavba je v rozpore s vydaným rozhodnutím o umiestnení stavby zn. 5/72-ÚR/2682-4266/2012 zo dňa 12. 4. 2012, ďalším dôvodom je katastrofická situácia s parkovaním vozidiel, ktorá je dlhodobo neriešená a ďalšou výstavbou sa bude len zhoršovať na úkor súčasných obyvateľov.
- Roman Šebík, Záhradná 1397/32, 902 01 Pezinok, ktoré je obsahovo totožné s vyjadrením Soni Mikovej, Záhradná 1397/32, 902 01 Pezinok.

Na základe podaného odvolania postúpil prvostupňový správny orgán spisový materiál napadnutého rozhodnutia Okresnému úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na jeho preskúmanie a rozhodnutie.

Ako podávateľ odvolania účastníčky konania Anny Kovačovskej, Mýtna 18, 902 01 Pezinok, v zastúpení Ing. Petra Kovačovského, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok zo dňa 9. 4. 2017, bol uvedený a podpísaný aj Jozef Slimák, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok. K uvedenej skutočnosti odvolací orgán považuje za potrebné uviesť, že Jozefa Slimáka, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok, stavebný úrad nezahrnul do okruhu účastníkov predmetného konania. Pre úplnosť a s poukazom na ust. § 59 stavebného zákona (*účastníkmi stavebného konania sú : a) stavebník, b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich, vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby*) tunajší úrad uvádza, že posúdenie a vyhodnotenie okruhu účastníkov konania je na správnej úvahe príslušného stavebného úradu a súčasťou spisového materiálu nie je žiadny doklad preukazujúci, že by sa Jozef Slimák, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok, v priebehu stavebného konania postavenia účastníka konania v predmetnom konaní domáhal.

Uvedené podanie Jozefa Slimáka, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok zo dňa 9. 4. 2017, ktorému nebolo v stavebnom konaní priznané postavenie účastníka konania, však nemožno vyhodnotiť ani ako podnet na preskúmanie predmetného rozhodnutia stavebného úradu v mimo odvolacom konaní, pretože rozhodnutie v dôsledku včas podaného odvolania účastníka konania nenadobudlo právoplatnosť a nie sú splnené podmienky, ktoré by odôvodňovali postup podľa ustanovenia § 65 správneho poriadku. Uvedené podanie Jozefa Slimáka, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok zo dňa 9. 4. 2017 vyhodnotil tunajší úrad ako prihlásenie účastníka konania do odvolacieho konania, na základe čoho mu tunajší úrad priznal postavenie účastníka konania, a rozhodnutie tunajšieho úradu mu bude doručované ako účastníkovi konania. Keďže správne konanie sa riadi zásadou dvojinstančnosti a odvolacie konanie tvorí jeden celok s konaním v prvom stupni, odvolateľ má až do jeho právoplatného ukončenia postavenie účastníka konania. Predmetné podanie je obsahovo totožné s odvolaním účastníčky konania Anny Kovačovskej, Mýtna 18, 902 01 Pezinok, v zastúpení Ing. Petra Kovačovského, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok, a tak z uvedeného dôvodu tunajší úrad opätovne neuvádza obsah tohto podania.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom a na základe zistených skutočností dospel k záveru, spoločným odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade so zákonom, vychádza z dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správnej právnej úvahy správneho orgánu, a preto bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť a odvolanie zamietnuť, nakoľko v danej veci nebol zistený žiadny zákonný dôvod na jeho zmenu alebo zrušenie a vrátenie prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky po preskúmaní predloženého spisového materiálu napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu, obsahu podaného odvolania a vyjadrení k odvolaniu, konštatuje nasledovné:

Stavebný úrad obdržal dňa 26. 9. 2016 žiadosť stavebníka ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa, v zastúpení PABA s.r.o., Holubyho 73, 902 01 Pezinok, o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ na Sládkovičovej ul. Pezinku, na pozemku parc. č. 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, k. ú. Pezinok, ktorá bola povolená stavebným povolením č.: 5/72-SP/4112-18143/2013 dňa 25. 11. 2013. Žiadosť bola doplnená dokladmi a projektovou dokumentáciou k zmene predmetnej stavby, ktorú spracoval beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka, Palisády 37, 811 06 Bratislava, 07/2016.

Zmena stavby pred jej dokončením oproti právoplatnému stavebnému povoleniu č.: 5/72-SP/4112-18143/2013 dňa 25. 11. 2013, bola požadovaná v nižšie uvedenom rozsahu:

- *zvýšenie stavby o 1 ustúpené podlažie - V. nadzemné podlažie, v ktorom vzniknú dva 3-izbové byty*
- *na IV. nadzemnom podlaží zmena dispozície bytu č. 22, kvôli polohe schodiska na V. nadzemné podlažie a jeho úžitková plocha sa zmenila na 92,56 m<sup>2</sup> z pôvodnej 104,77 m<sup>2</sup>*
- *na I. podzemnom podlaží sa upravil počet parkovacích miest z 25 na 28 a pridali sa tak 3 nové parkovacie miesta, ktoré ovplyvnili aj dispozičné riešenie a pridanie dvoch pivničných kobiek*
- *nadstavba bude prestrešená plochou strechou*
- *max. výška strechy bude +15,97 nad ±0,0*
- *zväčšenie podlahovej plochy oproti pôvodnému návrhu je o 174,55 m<sup>2</sup>*

Stavebný úrad listom Zn.: 5/72-SPzm./4544-28905/2016 dňa 16. 11. 2016 podľa ust. § 68 a § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o povolení zmeny stavby „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ na Sládkovičovej ul. Pezinku na pozemku parc. č. 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, k. ú. Pezinok pred jej dokončením a upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania s tým, že do dokladov pre vydanie rozhodnutia je možné nahliadnuť na stavebnom úrade a zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. Oznámenie o začatí konania bolo doručené formou verejnej vyhlášky, pričom za deň doručenia sa považuje 15 deň odo dňa vyvesenia verejnej vyhlášky.

Oznámenie o začatí konania bolo všetkým účastníkom konania doručené zákonným postupom, v spisovom materiáli sa nachádzajú všetky doklady, ktoré preukazujú riadne doručenie oznámenia začatia konania verejnou vyhláškou uvedeným účastníkom konania, a preto z uvedeného dôvodu nie je preukázané, že by niektorí účastníci konania nemali možnosť vzniesť námietky a pripomienky a možnosť svoje procesné právo aj využiť. Príslušný stavebný úrad neobdržal žiadnu žiadosť ďalších osôb o zaradenie do okruhu účastníkov predmetného konania.

Súčasťou návrhu okrem projektovej dokumentácie k zmene predmetnej stavby, ktorú spracoval beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka, Palisády 37, 811 06 Bratislava, 07/2016, dokladov a podkladov pre vydanie rozhodnutia, boli aj stanoviská k zmene stavby pred dokončením ktoré oznámili dotknuté orgány:

- OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č.: ORHZ-PK1-1911-001/2016 zo dňa 4. 10. 2016 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti súhlasia s uvedenými pripomienkami 1. – 3.

- OR PZ v Pezinku – ODI v Pezinku – stanovisko č.: ORPZ-PK-ODI-32-264/2016 zo dňa 27. 10. 2016 – súhlasí s vydaním navrhovaných zmien, za uvedenia pripomienky č. 1, vyplývajúcej z hľadiska sledovaných záujmov, pričom ostatné pripomienky ponechal v platnosti v zmysle stanoviska vydaného k stavebnému povoleniu stavby ORPZ-PK-ODI-54-080/2013 zo dňa 21. 5. 2013.
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – stanovisko č.: HŽP/1023/2017 zo dňa 2. 2. 2017, v ktorom po preštudovaní predloženej dokumentácie oznamuje, že z hľadiska požiadaviek predpisov na ochranu verejného zdravia súhlasí s predloženou PD na zmenu stavby pred dokončením predmetnej stavby „Bytový dom ZORA“ pri splnení podmienok, stanovených v územnom konaní, ktoré ostávajú naďalej v platnosti.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili dotknuté oddelenia mesta Pezinok. Súčasťou spisového materiálu sú aj stanoviská a uplatnené dole uvedené podmienky oddelení Mesta Pezinok v predmetnom konaní:

Oddelenie výstavby a životného prostredia

- úsek územného plánovania – záväzné stanovisko č.: 5/4-4 3969-24682/2016 zo dňa 24. 8. 2016 – súhlasí so zmenou stavby bytového domu pred jej dokončením podľa predloženej PD za podmienky súhlasného stanoviska ODI v Pezinku. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.
- úsek ochrany prír. a krajiny – 2. 12. 2016 – súhlasí bez pripomienok
- úsek ŠVS – 2. 12. 2016 – súhlasí bez pripomienok
- úsek ochrany ovzdušia – záväzné stanovisko č.: MotOI/EC2/2242/5241/17 zo dňa 21. 2. 2017 – súhlasí so stavbou malého zdroja znečisťovania ovzdušia v novostavbe bytového domu ZORA na Sládkovičovej ulici v Pezinku
- úsek dopr. a cest. hosp. – 17. 2. 2017 – súhlasí za podmienky, že vonkajšie parkovacie miesta ostanú verejné. Nebudú obmedzené žiadnym dopravným značením.

Ostatné dotknuté orgány v konaní neuplatnili žiadne námietky ani pripomienky. Všetky stanoviská, ako aj podmienky z nich vyplývajúce, boli zahrnuté z dôvodu overiteľnosti do podmienok prvostupňového rozhodnutia a ich splnenie bude stavebný úrad skúmať v kolaudačnom konaní. V priebehu predmetného stavebného konania nenašlo Mesto Pezinok také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie zmeny stavby pred dokončením, a preto žiadosť vyhovel. Na základe uskutočneného konania vydal stavebný úrad napadnuté rozhodnutie, ktorým povolil navrhovanú zmenu stavby pred dokončením.

V stanovenej lehote v priebehu konania boli k zmene stavby pred jej dokončením uplatnené námietky účastníkov konania Ing. arch. Jozefa Andela a Anny Kovačovskej, bytom Mýtina 18, 902 01 Pezinok, v zastúpení Ing. Petra Kovačovského, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok, o ktorých stavebný úrad rozhodol vo výroku prvostupňového rozhodnutia. Stavebný úrad námietky vyhodnotil ako neopodstatnené a zamietol ich z dôvodov, ktoré podrobne uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia.

Nesúhlas účastníka konania nemožno stotožňovať s nemožnosťou vydať rozhodnutie. Jedným z procesných práv účastníka konania je aj právo uplatniť v konaní svoje námietky, o ktorých je stavebný úrad povinný rozhodnúť a svoje rozhodnutie dostatočným spôsobom odôvodniť. Stavebný úrad si túto svoju zákonnú povinnosť splnil, pričom sa v súlade so zákonom oprel o súhlasné stanoviská dotknutých orgánov posudzujúcich stavbu z hľadiska nimi sledovaných záujmov, ktorých obsah je v zmysle stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný. Tieto dotknuté orgány boli zároveň upovedomené o začatí stavebného konania a boli vyzvané na predloženie stanoviska. Ak dotknuté orgány neuplatnili v konaní námietky voči navrhovanej zmene stavby pred dokončením, podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona platí, že v takomto prípade so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Podľa názoru odvolacieho orgánu sa stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia vysporiadal dostatočne so všetkými námietkami vznesenými v predmetnom konaní v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi, námietky uplatnené účastníkmi konania posúdil v súlade s platnou legislatívou a svoje rozhodnutie o ich zamietnutí odôvodnil v súlade s platnými hmotno-právnymi a procesno-právnymi predpismi.

Námietky uplatnené účastníkom konania, ktoré sú totožné s námietkami vznesenými v odvolaní, stavebný úrad posúdil v súlade s platnou legislatívou, a svoje rozhodnutie o nich dostatočne odôvodnil. Odvolací orgán sa s rozhodnutím o týchto námietkach a s ich odôvodnením v plnej miere stotožňuje, aj pokiaľ ide o námietky uvedené v podanom odvolaní, ktoré posúdil rovnako.

V priebehu konania podal námietky Jozef Slimák, vlastník RD na pozemku parc. č. 2311, k. ú. Pezinok a Jozef Kadera, vlastník RD na pozemku parc. č. 2312, k. ú. Pezinok, ktorých stavebný úrad nezahrnul do okruhu účastníkov predmetného konania a ktorí v predmetnom konaní postavenie účastníka konania nepožadovali. K ich námietkam, súvisiacich s výškou navrhovanej zmeny stavby a smerujúcich proti nezrovnalostiam v svetlotechnickom posudku sa vyjadril spracovateľ posudku autorizovaný stavebný inžinier Ing. Zsolt Straňák so záverom, že navrhovaná nadstavba BD nemá zhoršujúci vplyv na normou definované kontrolné body. K svetlotechnickému posudku sa kladne vyjadril aj príslušný dotknutý orgán - Regionálny úrad verejného zdravotníctva.

K námietke nedostatočného počtu parkovacích miest stavebný úrad uviedol, že v zmysle prepočtu statickej dopravy odborne spôsobilým projektantom je potrebných 35 parkovacích miest. Stavebník navrhuje 38 parkovacích miest (požiadavkám vyhovuje) a k uvedenému prepočtu sa kladne vyjadril ODI v Pezinku.

Po preskúmaní veci v celom rozsahu dospel odvolací orgán k záveru, že prvostupňový správny orgán predloženú žiadosť posúdil v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, postupoval v konaní v súlade s príslušnými procesnými ustanoveniami, v súlade so zásadami správneho konania, dostatočným spôsobom, predovšetkým na podklade stanovísk dotknutých orgánov, vyhodnotil súlad stavby s verejnými záujmami, v rozhodnutí určil podmienky na užívanie stavby. Prvostupňový správny orgán teda vydal rozhodnutie na podklade dostatočne zisteného skutkového stavu veci a vec takisto správne právne posúdil.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona sa *na konania podľa stavebného zákona vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, t. j. správny poriadok, ak nie je výslovne ustanovené inak.* V danom prípade sú to ustanovenia týkajúce sa rozhodovania o tom, či niekto je alebo nie je účastníkom konania.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 1 správneho poriadku *účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať, alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté* (účastníctvo v konaní je špecifikované a upravené priamo v stavebnom zákone), ale aj *ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku *je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnejmu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 68 stavebného zákona *stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením. V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.*

Podľa ust. § 59 stavebného zákona *účastníkmi stavebného konania sú : a) stavebník, b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich, vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona *od miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho konania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho konania, určí, dokedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.*

Podľa § 140a ods. 1 stavebného zákona, *dotknutým orgánom podľa tohto zákona je*

- orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,*
- obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty,*
- vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväžného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväžného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemožno rozhodnúť vo veci.*



Podľa ustanovenia § 140b ods. 2 stavebného zákona *dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako odvolací orgán, po dôkladnom preskúmaní veci v celom rozsahu dospel k záveru, že príslušný stavebný úrad sa v predmetnej veci uvedenými zákonnými ustanoveniami riadil dostatočne. Námietky uplatnené odvolateľom považuje za neodôvodnené a neopodstatnené.

Stavebník k žiadosti priložil stanoviská dotknutých orgánov, pričom všetky stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov boli kladné, prípadne s podmienkami. Stavebník preukázal súlad navrhovanej zmeny umiestnenia s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Stavebný úrad zohľadnil stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, ich pripomienky a podmienky z dôvodu ich priamej overiteľnosti zapracoval do prvostupňového rozhodnutia - určil ich ako podmienky prvostupňového rozhodnutia a ich splnenie bude preskúmané v kolaudačnom konaní.

Druhostupňový správny orgán preskúmal podklady vydaného rozhodnutia, kladné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov a konštatuje, že žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ bol predmetom posúdenia všetkých kompetentných orgánov, pričom všetky stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov boli kladné.

Pokiaľ ide o ostatné námietky uplatnené v odvolacom konaní, odvolací orgán konštatuje, že stavebník na účely predmetného konania predložil Svetlotechnický posudok vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom, Ing. Zsoltom Straňákom – 3S projekt s.r.o., dňa 8. 9. 2016 za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby Bytového domu ZORA na ul. Sládkovičova v Pezinku, zmena stavby pred dokončením, na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností a posúdenia navrhovaných bytov na preslnenie a obytných miestností na denné osvetlenie. Podľa záverov citovaného posudku, vplyv plánovanej výstavby Bytového domu ZORA na ul. Sládkovičova v Pezinku, zmena stavby pred dokončením, vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Rovnako vplyv plánovanej výstavby Bytového domu ZORA na ul. Sládkovičova v Pezinku, zmena stavby pred dokončením vyhovuje požiadavkám STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností. Svetlotechnický posudok bol podkladom pre súhlasné záväzné stanovisko, ktoré k predloženému návrhu vydal Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava č.: HŽP/1023/2017 zo dňa 2. 2. 2017, ním stanovené povinnosti stavebný úrad zahrnul do výrokovej časti rozhodnutia a sú záväzné, počas realizácie a v ďalšom stupni pri kolaudácii stavby.

Pokiaľ ide o dopravné riešenie, investičný zámer, respektíve spôsob jeho dopravného napojenia a statická doprava, boli kladne posúdené OR PZ v Pezinku – ODI v Pezinku stanoviskom č.: ORPZ-PK-ODI-32-264/2016 zo dňa 27. 10. 2016 k navrhovanej zmene stavby pred dokončením a podmienky uvedené v stanovisku boli zapracované do výrokovej časti napadnutého rozhodnutia.

Po preskúmaní odvolaní napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, opätovne konštatuje, že dospel k záveru, že prvostupňový správny orgán dostatočne zistil skutkový stav veci a postupoval v zmysle príslušných procesnoprávných ustanovení. Žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením poskytovala dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a preto nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.



Nakoľko povolenie zmeny stavby pred jej dokončením: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ je v súlade s územným plánom, vyhovuje príslušným ustanoveniam stavebného zákona, spĺňa požiadavky osobitných predpisov a stavebník žiadosť doložil všetkými požadovanými dokladmi, nebol dôvod zmenu stavby pred jej dokončením: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ na Sládkovičovej ul. Pezinku, na pozemkoch parc. č.: 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, k. ú. Pezinok, v rozsahu uvedených zmien, stavebníkovi: ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa, nepovoliť.

Dňa 27. 7. 2017 bolo tunajšiemu úradu doručené stanovisko autora projektovej dokumentácie k zmene stavby pred dokončením zo dňa 20. 7. 2017, v ktorom spracovateľ beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka, Palisády 37, 811 06 Bratislava, uvádza (citované):

*„Nadstavba ustúpeného podlažia, ktorá je prezentovaná v ZSPD, nijako nepriťaží ani nezhorší podmienky danej lokality.*

*Ako architekti a tvorcovia prostredia veľmi citlivo vnímame novovznikajúce objekty a ich vplyv na okolie. Sami sme tí, ktorí bránia urbanistické prostredie a snažia sa o jeho zlepšenie voči jeho obyvateľom. Toto je aj prípad BD Zora, kde sa nám naozaj podarilo investora presvedčiť k tomuto počinu. Žiaľ tendenčné a pocitové argumenty účastníkov konania, ktoré nie sú podporené odbornými pohnutkami, ale skôr pocitom ako škodiť, brzdiť, či mariť rozvoj mesta, sa nevieme brániť. Bývalý objekt schátralého kina s bezdomovcami a narkomanmi je už zabudnutý a investor nesie a niesol riziko celej investície, napriek nepochybnému zveladeniu verejného priestoru a prínosu neporovnateľnej kvality architektúry a urbanizmu do lokality.*

*Ustúpené podlažie je definované vždy ako neplnohodnotné podlažie a v podobných prípadoch je bežne povolené. Bežne je takéto podlažie definované ako podkrovie, alebo s rovnou strechou s tým, že plochy takéhoto podlažia sú max. 50% z plochy podlažia pod ustúpeným podlažím. Niekedy sa táto požiadavka vzťahuje až na celú zastavanú plochu objektu.*

*Argument z odvolania o nedodržaní 50% plôch pre ustúpené podlažie je zavádzajúci, pretože:*

*Celková úžitková plocha 5NP je 174,05 m<sup>2</sup> (bez terás, tie sú v strechou). Celková úžitková plocha 4NP je 397,28 m<sup>2</sup> (a to bez terás a logii), čo znamená že úžitková plocha ustúpeného podlažia je len 44% plochy 4NP.*

*Celková zastavaná plocha 5NP je 222,8 m<sup>2</sup>. Celková zastavaná plocha 4NP je 493,3 m<sup>2</sup> (bez logii, ktoré sú zasunuté do objektu a mali by byť pripočítané k zastavanej ploche podlažia, bez terás a aj bez otvorenej časti pavlače), čo predstavuje pre 5NP len 45% plochy 4NP.*

*Argument o tendenčnej svetlotechnike je sám tendenčný a zavádzajúci. K spracovateľovi PD Svetlotechnika, ide o autorizovanú osobu, ktorá nám autorom na základe konzultácie a upozornenia o možnosti zhoršenia svetlotechnických pomerov vzhľadom na okolie objektu, sama „nadičktovala“ ako musí byť objekt ustúpeného podlažia umiestnený tak, aby sme absolútne nezhoršili svetlotechnické podmienky. A tie sa naozaj reálne nezhoršia. Uhol zatienenia je rešpektovaný a pozícia ustúpeného podlažia je z pohľadu chodca na Sládkovičovej ulici navyše vizuálne nevnímateľná. Hrana atiky zo Sládkovičovej ulice bola absolútne zachovaná a nezmenená a je stále v dovolenej úrovni. Smerom do dvora je táto otázka bezpredmetná, keďže sa jedná o južnú expozíciu a dodržanie výšok okolitej zástavby vnútrobloku. Svetlotechnický posudok bol spracovaný a potvrdil navrhovaný ustúpený objekt.*

*Nedovolili sme si dokonca zvýšiť ani teleso výťahovej šachty, aby sme striktno dodržali vizuálnu atiku pôvodnej povolenej stavby.*

*Celkový počet podlaží sa v zásade nadstavbou navyšuje, avšak neprevyšuje okolitú výstavbu. Na susednom objekte v poslednom čase pribudla taktiež nadstavba, ktorá je zrealizovaná a jej výška hrebeňa strešnej konštrukcie je vyššie ako je naše ustúpené podlažie.*

Výstavba v okolí a dokonca v susednom objekte, ktorý je stavebne v kontakte s BD Zora, je počet podlaží a aj výška zástavby zvýšená na úroveň zmien v PD ZSPD. Navyše rímsca a atika susedného objektu je z tohto pohľadu o celé podlažie vyššie, keďže ide o podkrovie a nie ustúpené podlažie. Ako je tomu v našom prípade.

Vnesenie 2 bytov do ustúpenej nadstavby nezhoršuje dopravnú situáciu v lokalite a ani v objekte. Úpravou IPP, ktoré je súčasťou dokumentácie k žiadosti o ZSPD, sú navrhnuté ďalšie 3 parkovacie státi. Susedné už stojace objekty, v ktorých nebola riešená žiadna statická doprava a parkovanie sú dôvodom zlej dopravnej situácie v okolí. Navrhovaný objekt aj so ZSPD nezhoršuje túto situáciu, skôr naopak podporuje logiku súčasného ÚPN.

Navyše v ďalšom procese predaja a vývoja na trhu s nehmuteľnosťami sa investor rozhodol počet bytov naopak znižovať, čo má za následok naopak zlepšenie dopravnej situácie. Ži byty na 2NP, 3NP a 4NP budú zlučované do 3i variantov, čo má za následok celkové zníženie počtu jednotiek v objekte a zvýšenie počtu parkovacích miest.

Argument o rešpektovaní ÚPN je podľa nás irelevantný, pretože počas projektovania a v dobre ÚR a SP iný a neskôr bol ÚPN menený. V kompetencii úradu je umožniť zmeny a výnimky z ÚPN. SÚ navyše sám potvrdil svojim rozhodnutím a odborným stanoviskom, že nadstavba ustúpeného podlažia je prípustnou zmenou a to z pohľadu všetkých profesných dopadov na okolie (dopravných, svetlotechnických, urbanistických, architektonických, prevádzkových...).

Skutočnosťami a námietkami, ktoré nie sú predmetom rozhodnutia, ktoré sa konania o zmene stavby pred jej dokončením netýkajú a s predmetom odvolacieho konania priamo nesúvisia, sa preto tunajší úrad vo svojom rozhodnutí nezaoberal.

Vzhľadom na všetky vyššieuvedené skutočnosti odvolací orgán konštatuje, že v konaní a rozhodovaní Mesta Pezinok nebolo zistené také porušenie hmotnoprávných a procesnoprávných predpisov, ktoré by odôvodňovalo zrušenie, resp. zmenu odvolaním napadnutého rozhodnutia, a preto napadnuté prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

Na základe všetkých horeuvedených skutočností rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako znie výrok rozhodnutia.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 59 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) nemožno ďalej odvolať a je v inštančnom postupe konečné.

Podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku Vám oznamujeme, že toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.



**Mgr. Tomáš Mateička**  
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky  
Okresného úradu Bratislava

**Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:**

1. PABA s.r.o., Ing. Pavlina Burgerová, Holubyho 73, Pezinok - splnomocnenec
2. Ing. Tomáš Ircha, Slovenská 14, 900 31 Stupava
3. Mesto Pezinok, v. z. primátora, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
4. Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok- splnomocnenec
5. Jozef Slimák, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok
6. Vlastníkom stavieb bytových domov na parc. č. 4875, 4873/1- účastníkom konania, ktorých v lastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
7. Vlastníkom pozemku parc. č. 4895/2, 2386/1, 4857/1 - účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
8. Vlastníkom pozemku a stavieb na parc. č. 4871/1, 2, 3 - účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
9. Vlastníkom pozemku a stavby na parc. č. 4883/2, 1 - účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
10. Vlastníkom garáží na pozemkoch parc. č. 4878/1, 2, 3, 4 - účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté
11. beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka, Palisády 37, 811 06 Bratislava

**Na vedomie:**

12. PABA s.r.o., Ing. Pavlina Burgerová, Holubyho 73, Pezinok - splnomocnenec
13. Ing. Tomáš Ircha, Slovenská 14, 900 31 Stupava
14. Mesto Pezinok, v. z. primátora, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
15. Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok- splnomocnenec
16. Jozef Slimák, Sládkovičova 3, 902 01 Pezinok
17. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok, so žiadosťou o zverejnenie a následné vrátenie tunajšiemu úradu
18. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky – tu, so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli

Účastníkom konania uvedeným v rozdeľovníku sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou. Za deň doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou, s vyznačením dňa vyvesenia a zvesenia, sa považuje 15. deň vyvesenia na úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

**Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

Dátum vyvesenia: 17.8.2017

Dátum zvesenia:

pečiatka a podpis:

pečiatka a podpis:



