



# M E S T O S V Ä T Ý J U R

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Č.j.: Výst./ODV/2122/256/2019-Po

Svätý Jur, dňa 28.01.2019

Vybavuje: Ing.Polakovičová, t.č.49 202 309

e-mail: zuzana.polakovicova@svatyjur.sk


## O Z N Á M E N I E

**Vec : Upovedomenie o podanom odvolaní proti vydanému územnému rozhodnutiu stavby „Prestavba, prístavba a nadstavba ZOS, vybudovanie ZPS“ na ul.Komenského č.s.1214, Pezinok zo dňa 18.12.2018 pod č.Výst./16060/1076/2018-Po**

Mesto Svätý Jur ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení noviel v zmysle § 56 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní **upovedomuje** všetkých účastníkov územného konania o odvolaní podanom účastníkmi konania Obyvateľmi bytových domov na Komenského ul.č.16, 18,20 v Pezinoku dňa 23.01.2019 v zákonom stanovenej lehote proti rozhodnutiu o umiestnení stavby „Prestavba, prístavba a nadstavba ZOS, vybudovanie ZPS“ na ul.Komenského č.s.1214, Pezinok, ktoré vydalo Mesto Svätý Jur zo dňa 18.12.2018 pod č.Výst./16060/1076/2018-Po pre navrhovateľa Mesto Pezinok a zároveň Vás vyzývame, aby ste sa v lehote do 7 dní od jeho doručenia vyjadrili k jeho obsahu.



**MESTO SVÄTÝ JUR**  
Prostredná č. 29 / 92  
900 21 Svätý Jur  
IČO 00 304 832  
-10-

  
Ing. Zuzana Polakovičová  
Stavebný úrad

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky a preto má byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu spôsobom v mieste obvyklým Mesta Pezinok a Mesta Svätý Jur a na webovej stránke na [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk) a [www.svatyjur.sk](http://www.svatyjur.sk).

Dňom doručenia tohto oznámenia verejnou vyhláškou je 15. deň vyvesenia na webovom sídle navrhovateľa (Mesto Pezinok).

Oznámenie sa doručí verejnou vyhláškou podľa § 26 zákon č.71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov (správny poriadok :

1. účastníkom konania verejnou vyhláškou

navrhovateľ : Mesto Pezinok, Radničné nám.č.7, Pezinok

2. účastníkom konania, vlastníkom pozemkov dotknutých stavbou- verejnou vyhláškou

p.č.3331/1 - Mesto Pezinok

3.Účastníkom konania, ktorých vlastnícke práva k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté a neznámym účastníkom konania vlastníkom pozemkov podľa § 26 ods.2 správneho poriadku verejnou vyhláškou

Všetci (známi aj neznámi) vlastníci susedných nehnuteľností pozemkov a stavieb rodinných domov, bytových domov, materskej školy a iných nehnuteľností v predmetnom území - právnické a fyzické osoby na ul.Komenského, Obrancov mieru, Nerudová v k.ú. Pezinok

*Na vedomie:*

Mesto Pezinok, Radničné nám.č.7, Pezinok so žiadosťou o zverejnenie oznámenia na úradnej tabuli

Príloha : odvolanie

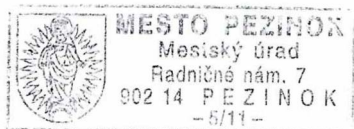
Vyvesené dňa :

*4.8. 2019*

Pečiatka, podpis :

*MSI*

Zvesené dňa:



Obyvatelia Bytových domov na Komenského 16, 18,20 ,  
postavených na parcelách č. 3401, 3402, 3403 v KÚ Pezinok

MESTSKÝ ÚRAD	
SVÄTÝ JUR	
DÁTUM: 23 -01- 2019	RZIZH-LU
Evidenčné číslo: 11209	Číslo spisu: 256
Prilohy/listy: 3	vydávuje: P

Mesto Svätý Jur  
Stavebný úrad

Prostredná 29  
900 21 Svätý Jur

V Pezinku 17.01.2019

**VEC :ODVOLANIE v zmysle §53, 54 zák.č.71/1967 o správnom konaní ,proti  
ROZHODNUTIU o umiestnení stavby č.j.: Výst./16060/1076/2018-Po, zo dňa  
18.12.2018, vydaného Mestom Svätý Jur**

Horeuvedené Rozhodnutie o umiestnení stavby rieši stavbu:

STAVBA :Prestavba, prístavba a nadstavba ZOS, vybudovanie ZPS

MIESTO :Komenského ul, SČ 1214,

Katastrálne územie „Pezinok

Parcelné číslo :3331/1

Účastníci stavby uvedení v hlavičke a podpísaní v prílohe listu podávajú odvolanie voči stavbe z týchto dôvodov:

- A/ Navrhovaná stavba sa nachádza v zmysle platného Územného plánu mesta Pezinok v Urbanistickom obvode 2, Urbanistický blok 02-21 s funkčným využitím Obytné územie- Bytové domy /OÚ-BD/, s urbanistickou štruktúrou Sídliškova zástavba , s možnosťou intervenčných zásahov renováciou.
- V prvom rade konštatujeme, že spracovateľ nového ÚP nezobral do úvahy skutočnosť- jestvujúci stav v čase spracovania ÚP a neurčil funkčné využitie plôch na ktorých je postavená budova ZOS a susednej materskej škôlky tak, ako im prináležalo, teda ako OV-Š územie občianskej vybavenosti-školy, v prípade susednej MŠ a OV-ZZ územie občianskej vybavenosti – zdravotnícke zariadenie v prípade dotknutej stavby ZOS, Ich vsunutím do UB 02-21 bola stanovená možná výška stavieb do 4.nadzemných podlaží a zastavanosť s koeficientom 25, čo je v nesúlade v porovnaní s ostatnými školskými zariadeniami na území mesta Pezinok. Spracovateľ ÚP, Mesto Pezinok neakceptoval pripomienky a námietky , ktoré boli v tomto kontexte v čase spracovania územného plánu vznesené.
- Začlenil uzatvorené areály do sídliskovej zástavby, čo je v príkrom rozpore s ich funkčným využitím . Obe funkcie tvoria kompaktný , uzatvorený urbanistický priestor, a tak musia byť aj posudzované.
- Podľa predloženej projektovej dokumentácie k územnému konaniu, stavba nespĺňa Záväzné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia ani podľa súčasne platného ÚP mesta Pezinok.
- a/ zastavanosť navrhovanej stavby zaberá cca 47 % z plochy parcely, čo je omnoho viac ako 25%. Spevnené plochy zaberajú odhadom 33% , na zeleň ostáva 20%, čo činí polovicu z požadovaného záväzného koeficientu 40 %. Aj toto číslo je diskutabilné v súvislosti s predpokladaným pohybom obyvateľov odkázaných na pomocné zariadenia.

b /Návrh nespĺňa záväzné regulatıvy platného ÚP Mesta Pezinok v bode 1.2.1- Koeficient zastavania .

**Podľa platného ÚP aplikovanie výpočtu na celý urbanistický blok je mozno len v prípade spracovania ÚP ZÓNY, so spresnenm pre jednotlivé parcely, čo nie je tento prípad. Na UB 02-21 nebol spracovaný Územný plán zóny. Návrh je celkove v rozpore so záväznou castou ÚP.**

Poznámka k zastavanosti: V ÚR je konštatované, že koeficient zastavanosti celého UB 02-21 je 0,19. Podotýkame, že sídlisko JUH bolo vo výstavbe v 70-80 rokoch minulého storočia. Zastavanostou a plochou zelene zabezpečovalo kvalitu byvana obyvateľov sídliska. To isté mozeme konštatovať aj pri sídliskách Starý Dvor a Muškát. Je preto nepochopitelne, že v sucasnej dobe , ked občianska aj odborná verejnos sa viac zaujíma, diskutuje a prezentuje názory na kvalitu urbanistických riešení zohladnujucich kvalitu životného prostredia v širokej skale uspokojovania potrieb obyvateľov, Mesto Pezinok ako stavebník, týmto návrhom zhoršuje životné prostredie obyvateľom a užívateľom zariadení /MS/ v okruhu navrhovanej stavby. **Navrhuje pri tejto stavbe zastavanosť 0,47, príčom aj susedná MS má koeficient zastavanosti odhadom 0,50 . nerešpektujúc pôvodný charakter a rozsah urbanistickej struktury.**

c/ V nadväznosti na horeuvedené v bode a/ ,b/ , stavba nespĺňa záväzný regulatıv , v bode 1.2.2. Koeficient zelene ,0,40.

**d/Navrhovaná občianska vybavenosť nie je viazaná na obytné územie a je v OÚ-BD Obytné územie – bytové domy neprıpustnou – zakázanou funkciou , ako zariadenie celomestského významu.**

e/V záväznej časti územného plánu je „Sıdliskova „ zástavba definovaná ako zástavba , ktorá nevytvára kompaktný ani uzatvorený urbanistický priestor, . príčom navrhovaná stavba ZOS , aj susedná MS tvoria jednoznačne kompaktný, uzatvorený urbanistický priestor – mestský blok – územie občianskej vybavenosti, aj v prípade, že to spracovateľ územného plánu v jeho grafickej časti neuviedol.

B/ Z hľadiska riešenia dopravy je navrhovaná stavba riešená nekonceptne. Projektant na danom pozemku ani iné možnosti nemal.

- Nedostatočné spevnené plochy a komunikácie pre pohyb obyvateľov zariadená vo vnutrodvorovom priestore . Presun obyvateľov do minimalizovaneho vonkajšieho priestoru /Altánok, terasa/ je komplikovaný ,prekazkovy.

- vjazd a hlavne výjazd z dvoch parkovacích miest vo dvore nespĺňa zásady bezpečného dopravného riešenia . Tiež je potrebné v priestore dvora uvažovať s častým pohybom vozidiel zachrannej služby . Vyjazd predpokladá len cúvanie do frekventovanej ulice Komenského.

**-Nadalej trváme na námietkach k riešeniu dopravy, ktoré dali vlastníci bytov na Komenského 18-20 vo všetkých bodoch .** Stanovisko Mesta, k naım námietkam považujeme za nedostačujúce. Neopiera sa o odborné posúdené a konceptne riešenie. Aj odborné spôsobilé osoby, aj cestné správne orgány musia konať v zmysle platných zákonov ,vyhlasok, nariadení a noriem súvisiacich s dopravnou bezpečnosťou.

**-Žiadame o prepočet statickej dopravy pre celý UB 02-21.** Konštatujeme, že MS Bystrická nemá zaden priestor na parkovanie. Jej zamestnanci parkujú na Nerudovej ulici, na parkovacích miestach ktoré boli vybudované v rámci výstavby naıch BD Komenského 16,18,20. PM na Nerudovej ulici v dotyku s MS Bystrická boli vybudované v rámci nadstavby objektu bývalej Drevoindustry na Komenského ulici. Novovybudované parkovisko na konci ulice Obrancov mieru sluı pre Bytové domy na ul.Obrancov mieru .Pri prepočte na počet b.j. je počet PM nepostačujúci.

- C/ Z pohľadu občana a možného budúceho užívateľa podobného zariadenia považujeme navrhovaný priestor za neadekvátny a nedôstojný voči potenciálnym budúcim obyvateľom. V žiadnom prípade nespĺňa požiadavky kvalitného životného prostredia vo všetkých základných ukazovateľoch, pre pokojný a nerušený odpočinok. Priestor je ideálny pre rozšírenie MŠ Bystrická. Sídliisko JUH sa omladzuje, prichádza tam nová, mladá generácia, ktorá by určite takéto riešenie privítala. Sme smutní zo skutočnosti, že Mesto Pezinok nenašlo doteraz riešenie na vybudovanie plnohodnotného zariadenia pre seniorov. Ale navrhovaný priestor je vo všetkých aspektoch, aj napriek súhlasom dotknutých orgánov a organizácií nedôstojný pre trávenie pokojného sklonku života seniora. Súčasne z pohľadu predpokladaného využitia vysoko neekonomický. Jestvujúci objekt je staré staveništné zariadenie, ktoré po odkrytí nosných konštrukcií bude s veľkou pravdepodobnosťou staticky nevyhovujúci pre nadstavbu.
- D/ V závere konštatujeme, že Mesto Pezinok vo svojom stanovisku k našim námietkam je samé v protirečení k výsledku – k vydanému územnému rozhodnutiu:  
-opierajúc sa o ÚPN 2016 cituje ako vhodné /prípustné/ funkcie „základnú občiansku vybavenosť viazanú na obytné územie“, čím navrhovaná stavba nie je. Stavba by mala slúžiť obyvateľom mesta, nie len seniorom z urbanistického bloku UB 02-21.  
-ďalej cituje neprípustné /zakázané / funkcie „zariadenia občianskej vybavenosti celomestského významu“, čím navrhovaná stavba svojou funkciou je. Navrhovaná stavba nie je v súlade s platným ÚPN 2016 Mesta Pezinok, Návrh je v rozpore s jeho základnými záväznými ukazovateľmi.

**Na základe horeuvedeného nesúhlasíme s navrhovanou stavbou a v zmysle § 53,54 zák.č.71/1967 o správnom konaní sa odvolávame voči vydanému územnému rozhodnutiu v zákonnej lehote.**

Podpísaní účastníci konania v PRÍLOHE. 3x 4 4

CO: -Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok  
-SBDO so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok