

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 06.02.2020

Zn.: 5/73-SP/1048-26673/2019-20

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu**, Záhradná 11, Pezinok

V zastúpení: **Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku**, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok

podal dňa 26.07.2019 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **„Zateplenie obvodového plášťa, strešného plášťa, obnova balkónov, loggií a spoločných priestorov bytového domu“**, Záhradná 11, Pezinok (parc. č. 4917/1, 4917/2, súp. č.: 1383, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov po preskúmaní žiadosti stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa §62, §63 stavebného zákona v stavebnom konaní rozhodol takto:

STAVBA:

„Zateplenie obvodového plášťa, strešného plášťa, obnova balkónov, loggií a spoločných priestorov“, Záhradná 11, Pezinok

na pozemkoch

parc. č.: **4917/1, 4917/2**,

súp. č. **1383**

v kat. úz: **Pezinok**

sa podľa §66 stavebného zákona, §10 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

povoľuje.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky :

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok. Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní je súčasťou stavebného povolenia a je priložená k stavebnému povoleniu, ktoré obdržal stavebník.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti a práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, súvisiace právne predpisy, príslušné technické normy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.
4. Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby organizáciou k tomu oprávnenou, zodpovedá za súlad priestorovej polohy s overenou dokumentáciou osoba vykonávajúca stavebný dozor, resp. dodávateľská organizácia.

5. Stavebník **je povinný rešpektovať** zariadenia vlastníkov, prevádzkovateľov a správcov inžinierskych sietí a ich ochranné pásma v zmysle príslušných právnych predpisov. Pred začatím zemných prác je stavebník **povinný zabezpečiť vytyčenie** všetkých podzemných vedení a zariadení u ich správcov. Pri vykonávaní prác v miestach výskytu vedení a zariadení stavebník zabezpečí, aby sa pracovalo s najväčšou opatrnosťou a bolo používané vhodné náradie.
6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:
 Jestvujúci stav: Bytový dom na Záhradnej č.11, Pezinok tvorí jedna sekcia s dvojicou blokov s ôsmimi podlažiami z toho je sedem obytných podlaží, ktoré sú vzájomne posunuté o pol podlažia. Zo severnej strany je jedno polozapustené suterénne podlažie s garážami a domovou vybavenosťou. Objekt je konštrukčnej sústavy T 03 B s murovaným obvodovým plášťom, s pozdĺžnym stenovým nosným systémom. Pôdorys je v tvare dvoch posunutých obdĺžnikov s pôdorysnými rozmermi 15,58m x 11,25m. Bytový dom obsahuje 29 B.J.
 Navrhovaný stav:
 Zateplenie obvodového plášťa - zateplenie obvodového plášťa je navrhnuté certifikovaným kontaktným zateplovacím systémom PCI Multitherm s MW FKD v hrúbke 150 mm. Sokel sa zateplí od úrovne okapového chodníka kontaktným zateplovacím systémom s platňami z XPS s hrúbkou 50 mm.
 Obnova balkónov a loggií: vybúrajú sa všetky podlahové vrstvy, nahradia sa novými, vymenia sa zábradlia, balkóny a loggie sa zateplia zo spodnej strany, nad balkóny sa realizujú šikmé striešky a bočné stienky.
 Obnova spoločných priestorov: V rámci obnovy spoločných priestorov sa odstránia pôvodné poštové schránky a parapet niky sa domuruje na jednotnú úroveň, plochy sa vyspraví a omietnu. Existujúca dlažba vrátane sokla na všetkých podlažiach sa vybúra, povrch sa očistí a aplikuje adhézny spojovací mostík a samonivelizačná stierka. Zateplí sa strop v suteréne, vymaľujú sa spoločné priestory a schodiska, vymenia sa vstupné a interiérové dvere. Existujúci okapový chodník sa vybúra a zrealizuje ako nový.
 Zateplenie strešného plášťa - je navrhnuté ako vytvorenie jednoplášťovej strešnej konštrukcie s pridanou tepelnoizolačnou a hydroizolačnou vrstvou s osadením nových oplechovaní odkvapov atiky, vetracích komôr, strešných žlabov a zvodov. Existujúca strešná fólia z mPVC aplikovaná na
 Elektroinštalácia - Jestvujúce stúpacie vedenie káblom AYKY 4Jx70 sa demontuje a nahradí novým káblom CXKE-R 4Jx70. Jestvujúce rozvážače merania SOP budú zdemontované a nahradené novými. Nové rozvážače budú oceľoocelové s rozmermi 800x2000x250 mm.
7. Stavba bude dokončená do: **24 mesiacov** od právoplatnosti SP.
 Stavbu bude uskutočňovať: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, Záhradná 11, Pezinok**
 Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**
 Dodávateľ stavby bude vybraný výberovým konaním. Stavebník je povinný dodávateľa stavby oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od jeho výberu a predložiť jeho oprávnenie na uskutočnenie stavby v zmysle § 44 ods. 1 stavebného zákona.
8. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba je napojená na rozvody inžinierskych sietí jestvujúcimi prípojkami vody, plynu, kanalizácie a elektriny.
9. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Skládka materiálu sa umiestni najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch skládka stavebného materiálu nie sú možné. Stavebník musí skladovať stavebný materiál tak, aby nedochádzalo k zvýšeniu prašnosti, ktorými by sa obmedzovalo užívanie susedných stavieb a pozemkov. **Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.** Po ukončení stavebných prác je stavebník povinný pozemky použité na skládku stavebného materiálu a ako stavenisko dať do pôvodného stavu.
10. Pred realizáciou prác (prípojky, vjazdy a pod.) na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať Mesto Pezinok, oddelenie výstavby a životného prostredia o vydanie príslušného povolenia (rozkopávkové povolenie).
11. N á m i e t k y účastníkov konania: V zákonom stanovenej lehote podali námietky vlastníci susednej nehnuteľnosti parc.č 4940/2, ./3, ./4 Marián Králik, Mgr. Iveta Králiková - Na základe oznámenia zo dňa 13. 12. 2019 zn. 5/73-ozn.SP/3332-26673/2019 Stavebného úradu mesta

Pezinok sme boli informovaní o začatí stavebného konania na stavbu "Zateplenie obvodového plášťa, strešného plášťa, obnova balkónov, loggií a spoločných priestorov bytového domu", Záhradná 11, Pezinok (pare. Č. 4917/1, 4917/2, súp. Č. 1383, kat. úz. Pezinok). S vykonaním stavebných prác na uvedenej stavbe **nesúhlasíme a vznášame tieto námietky:**

1. Vlastníkom parcely č. 4917/1 je Tibor Králik nar. 03.09.1927, bytom Štefániková 12, 902 01 Pezinok (otec Mariána Králika, bytom M. R. Štefánika 12/a, 902 01 Pezinok), pričom uvedená parcela je stále predmetom dedičského konania, plomba Z - 4029/2013. Ako osoba, ktorá má vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti, **nesúhlasím so začatím uvedenej stavby** na parc. č. 4917/1.
2. Medzi bytovým domom na Záhradnej ulici č. 11, Pezinok (parc. č. 4917/1, 4917/2, súp. č. 1383, kat. úz. Pezinok) a rodinným domom v spoločnom vlastníctve Mariána Králika a Mgr. Ivety Králikovej, M. R. Štefánika 12/a, 902 01 Pezinok (parc. č. 4940/3, súp. č. 4326) je vzdialenosť približne 2,3 metra. Postavenie lešenia v tomto priestore by uľahčilo vstup cudzím osobám do dvora nášho rodinného domu. Taktiež začatie stavebných prác v takejto tesnej blízkosti by pre nás znamenalo znečistenie stavebnými látkami a stavebným odpadom, vznik rizika z úrazu z možných padajúcich látok pri vykonávaní stavby, zvýšenie hluku a pod. **So začatím uvedenej stavby preto nesúhlasíme.**

Vyjadrenie stavebníka v zastúpení SBDO k námietkam:

K bodu č. 1 námietky:

Podľa LV 2619, k.ú. Pezinok je vlastníkom parcely p.č.4917/1 p. Tibor Králik. P.Marián Králik a Mgr. Iveta Králiková sú asi niektorí z okruhu dedičov a podľa nášho názoru nie sú títo občania účastníkmi stavebného konania. Zároveň upozorňujeme, že v zmysle § 23, odsek 5 Zákona 182/1993 v znení neskorších predpisov je na pozemku p.č. 4917/1 zriadené vecné bremeno.

K bodu 2 námietky:

Skutočnosti, uvedené v bode 2 námietky sú, čo sa týka odstupu bytového domu a múru rodinného domu pravdivé, poukazujeme však na to, že:

- obnova bytového domu Záhradná 11 prinesie majiteľom rodinného domu určité obmedzenia počas výstavby, podobne ako vlastníkom domu Záhradná 11 Pezinok spočívajúce v možnom ľahšom prístupe pri páchaní trestnej činnosti. Takéto isté riziko podstúpili bez námietky vlastníci domu na Záhradnej 11 v čase stavby a prípadných opráv múru rodinného domu. Taktiež uvádzame koniec prevádzkovej doby životnosti balkónových dosiek, ktorých sanácia je v predmetnej PD v časti „Systémové poruchy a ich odstránenie“.

Prosíme stavebný úrad bezdôvodné námietky zamietnuť a stavebné povolenie vydať.

Vyjadrenie stavebného úradu: Stavebný úrad námietky v bodoch 1 a2 zamietla.

1. V zmysle § 23 ods.5 zákona 182/1992 Z.z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Právo k pozemku - ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.
2. V zmysle § 135 ods. 1 stavebného zákona Na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny a na uskutočnenie nevyhnutných úprav udržiavacích alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby môže stavebný úrad uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.
V zmysle § 135 ods. 2 stavebného zákona Ten, v prospech ktorého uložil stavebný úrad opatrenie podľa odseku 1, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť; po skončení je povinný uviesť susedný pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody (viď. bod 18 v záväzných podmienkach tohto rozhodnutia).

12. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie

Štátna správa odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2019/007624 zo dňa 03.07.2019 - **nemá námietky** proti realizácii stavby

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.

2. Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
3. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
4. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláske MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.
5. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhláske MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
6. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.
7. Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.
8. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

Štátna správa ochrany prírody a krajiny – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2019/7561-002 zo dňa 01.07.2019 - Ak plánované úpravy na stavbe sú v súlade s regulatívmi záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, po dodržaní vyššie uvedeného nemá orgán ochrany prírody a krajiny k vydaniu stavebného povolenia zásadné pripomienky; do rozhodnutia stavebného úradu požadujeme zapracovať nasledovné:

1. V prípade, že vykonávaním stavebných prác môžu byť ohrozené chránené druhy živočíchov, v prípade nájdenia chráneného živočícha na mieste stavby, nevykonávať takéto stavebné práce v období od 15. apríla do 15. augusta; je potrebné zabezpečiť, aby neprišlo k ohrozeniu chránených druhov živočíchov /napr. z radu netopiere alebo z triedy vtáky a pod /.
2. V prípade nálezu chráneného živočícha má stavebník povinnosť nahlásiť túto skutočnosť príslušnému stavebnému úradu a taktiež orgánu ochrany prírody a krajiny okresného úradu a prerušiť stavbu, pokiaľ nedôjde k realizácii opatrení na minimalizovanie vplyvov na chránené živočíchy.
3. Pre akúkoľvek manipuláciu s chránenými živočíchmi, alebo zásahu do ich stanovišť je potrebné mať výnimku z Ministerstva životného prostredia SR.

Technická inšpekcia, a.s., - odborné stanovisko k projektovej dokumentácii č.2390/1/2019 zo dňa 17.07.2019 - Po posúdení projektovej dokumentácie podľa § 14 ods.1 písm. d) zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a na základe zistených skutočností Technická inšpekcia, a.s. podáva toto **odborné stanovisko** :

Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia, pripomienky a upozornenia, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

Zistenia:

1. STN 33 2000-5-523:2004 je od 24.01.2014 zrušená - rozpor s STN 33 2000-5-52:2012. /EZ/
2. STN33 2310:1987 je od 01.09.2008 zrušená - rozpor s STN 33 2000-5-51:2010. /EZ/
3. STN33 2000-3:2000 je od 01.05.2011 zrušená - rozpor s STN 33 2000-1:2009. /EZ/
4. Napäťová sústava je uvedená v rozpore s čl. 312.2.1 STN 33 2000-1:2009. /EZ/
5. Zákon č. 264/1999 Z.z. je neplatný - rozpor so zákonom č. 56/2018 Z.z. /EZ/
6. STN EN 60439-1 (35 7107):2002+A1:2005, uvádzaná v projektovej dokumentácii je neplatná - rozpor s SN EN 61439-1 (35 7107):2010. /EZ/
7. STN EN 60439-2 (35 7107):2002+A1:2006, uvádzaná v projektovej dokumentácii je neplatná - rozpor sa STN EN 61439-6 (35 7107):2013. /EZ/
8. STN EN 60439-3 (35 7107):1998+A1:2002+C2:2006+A2:2002, uvádzaná v projektovej dokumentácii je neplatná - rozpor s STN EN 61439-3:2012. /EZ/

9. Protokol o určení vonkajších vplyvov nie je podpísaný predsedom komisie - rozpor s čl. N.1.3.4 a prílohou č. 5 STN 33 2000-5-51:2010. /EZ/
10. Protokol o určení vonkajších vplyvov nie je kompletný - nie sú stanovené vonkajšie vplyvy pre vonkajšie prostredie - rozpor s STN 33 2000-5-51:2010. /EZ/
11. Projektová dokumentácia neobsahuje vyhodnotenie neodstrániteľných nebezpečenstiev a rizík - rozpor s § 4 zák. č. 124/2006 Z.z. /EZ/
12. Uzemňovače nie sú spojené s každým zvodom - rozpor s čl. 5.4.2.1 STN EN 62305-3 (34 1390):2012. /EZ/
13. Navrhovaný bleskozvod nie je oddialený (výkr. č. EL-06) - rozpor s čl. 5.3.2 STN EN 62305 (34 1390):2012. /EZ/

Pripomienky a upozornenia:

14. Pre vykonávanie stavebných prác v mimoriadnych podmienkach - práce počas prevádzky, vypracovať zásady technických a organizačných opatrení na zaistenie bezpečnosti práce v zmysle § 7 ods. 1 vyhl. č. 147/2013 Z.z. a § 9 ods. 1 vyhl. č. 453/2000 Z.z. a NV SR č. 396/2006 Z.z. *ISTI*
15. V projektovej dokumentácii (v časti 8. Organizácia výstavby) sú uvedené neplatné právne predpisy - zákon č. 330/1996 Z.z., vyhl. č. 374/1990 Zb., NV SR č. 510/2001 Z.z. *ISTI*
16. Bleskozvod v ďalšom stupni projektovej dokumentácii riešiť v podrobnostiach v zmysle súboru noriem STN EN 62305 (analýza rizika, vyhotovenie bleskozvodu, ochranné opatrenia pred úrazom živých bytostí dotýkovým a krokovým napätím, elektrické a elektronické systémy v stavbách). /EZ/
17. Ochranu zariadenia pred prepätiami v ďalšom stupni projektovej dokumentácii riešiť v podrobnostiach v zmysle STN 33 2000-4-443:2007 a STN 33 2000-5-534:2009. /EZ/
18. Pri určovaní prostredia pre vonkajšie priestory je potrebné použiť vyhl. č. 234/2014 Z.z., (novela vyhl. č. 508/2009 Z.z.) čl. I ods. 2 bod 4 a 5: V prílohe č. 8 časti B v riadku AD sa za slovo „Voda“ vkladajú slova „z iného zdroja ako z dažďa“. V prílohe č. 8 časti B sa za riadok AD vkladá nový riadok „Dážď“. /EZ/
19. Zapojenie tlačidla „CENTRAL STOP“ v ďalšom stupni projektovej dokumentácii riešiť v zmysle časti 3 tab. 1 STN 92 0203:2010, či. 537.3.3.4 STN 33 2000-5-573:2018, čl. 10.7.2 STN EN 60204-1 (33 2200):2002. /EZ/

Toto odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného konania.

Uvedené zistenia, pripomienky a upozornenia nebránia vydaniu stavebného povolenia.

Krajský pamiatkový úrad v Bratislave – č.KPUBA-2019/21137-2/75863/BEL zo dňa 19.09.2019 – z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný s týmito podmienkami:

1. Štruktúru omietok a farebnosť náteru fasád prispôbiť existujúcemu riešeniu t.j. hrubozrnnejšia štruktúra v odtieni pieskovej/svetlohnedej a svetlotehlovej farby. **Konkrétny výber štruktúry omietok a farebnosti vopred odsúhlasiť KPÚ BA na základe vzoriek.**
2. Pri rekonštrukcii balkónov prioritne uplatniť kovové zábradlie.
3. Všetky kovové konštrukcie riešiť s matnou povrchovou úpravou. **Výber farebnosti kovových a klampiarskych prvkov vopred odsúhlasiť KPÚ BA.**
4. Začiatok a predpokladaný koniec prác oznámiť písomne vopred KPÚ BA, ktorý v zmysle § 32 ods. 13 pamiatkového zákona vykonáva počas úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území štátny pamiatkový dohľad.
5. Každú zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné vopred prerokovať a schváliť KPÚ BA.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK2-2019/001630-2 zo dňa 03.07.2019 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok. Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

13. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.

14. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
15. Stavebník zabezpečí splnenie podmienok dotknutých orgánov, Technickej inšpekcie, a.s. a Mesta Pezinok.
16. Stavbyvedúci vedie o spôsobe výstavby stavebný denník.
17. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľa **"Stavba povolená"** s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začiatok a koniec výstavby, dodávateľ stavby.
18. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných bytov, pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. Spoločné priestory – chodby, schodisko je potrebné udržiavať v čistote.

Ak dôjde k poškodeniu susedného pozemku alebo stavby je stavebník povinný uviesť susedný pozemok i stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
19. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
20. Pri realizácii stavby je potrebné ochrániť existujúce dreviny v okolí bytového domu podľa „Arboristického štandardu č.2“ – ochrana drevín pri stavebnej činnosti.
21. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia aby stavenisko spĺňalo požiadavky vyhlášky 532/2000 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, príslušných technických predpisov, príslušných STN – hlavne §13 – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnemu zariadeniu.
22. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
23. Pri realizácii prác je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku MPSVR SR č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
24. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona v prípade, že dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce v zmysle stavebného zákona, nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil.
25. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. O takýchto zmenách stavebný úrad nevydáva rozhodnutie, a to ani vtedy, keď sa menia vlastnícke vzťahy stavebníka.
26. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad. Dokončenú stavbu možno užívať len ak na žiadosť stavebníka vydá stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudne právoplatnosť.

STAVEBNÉ POVOLENIE v zmysle § 67 stavebného zákona stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.
Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty, pričom o predĺžení musí byť aj právoplatne rozhodnuté.

Odôvodnenie

Stavebník v zastúpení podal dňa 26.07.2019 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Zateplenie obvodového plášťa, strešného plášťa, obnova balkónov, loggií a spoločných priestorov, Záhradná 11, Pezinok (parc. č. 4917/1, 4917/2, súp. č.: 1383, kat. úz. Pezinok).

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, Mesto Pezinok, stavebný úrad dňa 19.08.2019 rozhodnutím č. 5/73-prer.SP/3332-26673/2019 vyzvalo stavebníka v zastúpení na jej doplnenie a konanie prerušilo.

Mesto Pezinok – stavebný úrad, preskúmalo predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady o vlastníctve a inom vzťahu k pozemkom, stanoviská dotknutých orgánov, zisťovalo vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susednej stavby, následne preskúmalo a posúdilo, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Mesto Pezinok oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 28.11.2019 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustilo od miestneho zisťovania.

Predloženú žiadosť preverovalo z hľadísk uvedených v §62 a §63 stavebného zákona, prerokovalo ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistilo, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

N á m i e t k y účastníkov konania: V zákonom stanovenej lehote podali námietky vlastníci susednej nehnuteľnosti parc.č 4940/2, /3, /4 Marián Králik, Mgr. Iveta Králiková - Na základe oznámenia zo dňa 13. 12. 2019 zn. 5/73-ozn.SP/3332-26673/2019 Stavebného úradu mesta Pezinok sme boli informovaní o začatí stavebného konania na stavbu "Zateplenie obvodového plášťa, strešného plášťa, obnova balkónov, loggií a spoločných priestorov bytového domu", Záhradná 11, Pezinok (pare. Č. 4917/1, 4917/2, súp. Č. 1383, kat. úz. Pezinok). S vykonaním stavebných prác na uvedenej stavbe nesúhlasíme a vznášame tieto námietky:

1. Vlastníkom parcely č. 4917/1 je Tibor Králik nar. 03.09.1927, bytom Štefániková 12, 902 01 Pezinok (otec Mariána Králika, bytom M. R. Štefánika 12/a, 902 01 Pezinok), pričom uvedená parcela je stále predmetom dedičského konania, plomba Z - 4029/2013. Ako osoba, ktorá má vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti, nesúhlasím so začatím uvedenej stavby na parc. č. 4917/1.
2. Medzi bytovým domom na Záhradnej ulici č. 11, Pezinok (parc. č. 4917/1, 4917/2, súp. č. 1383, kat. úz. Pezinok) a rodinným domom v spoločnom vlastníctve Mariána Králika a Mgr. Ivety Králikovej, M. R. Štefánika 12/a, 902 01 Pezinok (parc. č. 4940/3, súp. č. 4326) je vzdialenosť približne 2,3 metra. Postavenie lešenia v tomto priestore by uľahčilo vstup cudzím osobám do dvora nášho rodinného domu. Taktiež začatie stavebných prác v takejto tesnej blízkosti by pre nás znamenalo znečistenie stavebnými látkami a stavebným odpadom, vznik rizika z úrazu z možných padajúcich látok pri vykonávaní stavby, zvýšenie hluku a pod. So začatím uvedenej stavby preto nesúhlasíme.

Vyjadrenie stavebníka v zastúpení SBDO k námietkam

K bodu č. 1 námietky:

Podľa LV 2619, k.ú. Pezinok je vlastníkom parcely p.č.4917/1 p. Tibor Králik. P.Marián Králik a Mgr. Iveta Králiková sú asi niektorí z okruhu dedičov a podľa nášho názoru nie sú títo občania účastníkmi stavebného konania. Zároveň upozorňujeme, že v zmysle § 23, odsek 5 Zákona 182/1993 v znení neskorších predpisov je na pozemku p.č. 4917/1 zriadené vecné bremeno.

K bodu 2 námietky:

Skutočnosti, uvedené v bode 2 námietky sú, čo sa týka odstupu bytového domu a múru rodinného domu pravdivé, poukazujeme však na to, že:

obnova bytového domu Záhradná 11 prinesie majiteľom rodinného domu určité obmedzenia počas výstavby, podobne ako vlastníkom domu Záhradná 11 Pezinok spočívajúce v možnom ľahšom prístupe pri páchaní trestnej činnosti. Takéto isté riziko podstúpili bez námietky vlastníci domu na Záhradnej 11 v čase stavby a prípadných opráv múru rodinného domu. Taktiež uvádzame koniec prevádzkovej doby životnosti balkónových dosiek, ktorých sanácia je v predmetnej PD v časti „Systémové poruchy a ich odstránenie“.

Prosíme stavebný úrad bezdôvodné námietky zamietnuť a stavebné povolenie vydať.

Vyjadrenie stavebného úradu: Stavebný úrad námietky v bodoch 1 a 2 zamietla.

1. V zmysle § 23 ods.5 zákona 182/1992 Z.z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Právo k pozemku - ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

2. V zmysle § 135 ods. 1 stavebného zákona Na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny a na uskutočnenie nevyhnutných úprav udržiavacích alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby môže stavebný úrad uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.

V zmysle § 135 ods. 2 stavebného zákona Ten, v prospech ktorého uložil stavebný úrad opatrenie podľa odseku 1, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť; po skončení je povinný uviesť susedný pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody (vid'. bod 18 v záväzných podmienkach tohto rozhodnutia).

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, OR HaZZ v Pezinku, Krajský pamiatkový úrad v Bratislave a Technická inšpekcia, a.s.. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Územné rozhodnutie sa podľa § 39a ods. 3 písm. c) stavebného zákona nevyžaduje.

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie stavby.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Správny poplatok vo výške 100,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. c) ods. 2 v hotovosti v pokladni MsÚ Pezinok.

Poučenie

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

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

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk . Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.




Ing. arch. Igor Hianik
primátor mesta

Vyvesené dňa:

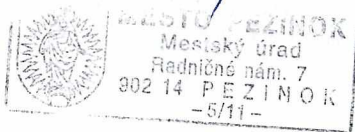
18.2.2020

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

[Handwritten signature]

Pečiatka a podpis:



[Handwritten signature]

Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník v zastúpení: Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok
2. Stavebník: vlastníci bytov a nebytových priestorov riešeného bytového domu, Záhradná 11, Pezinok
3. Susedia: Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
4. Tibor Králik, M.R.Štefánika 12, Pezinok/r.nar.1927/
5. Marián Králik, M.R.Štefánika 12/A, Pezinok
6. Iveta Králiková, M.R.Štefánika 12/A, Pezinok
7. Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava
8. Projektant: BEWA s.r.o., Ovocná 2844/12, 917 08 Trnava , Ing. Martin Wagner

Dotknutým orgánom:

9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
10. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
11. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
12. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov
13. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
14. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava

Na vedomie:

15. Stavebník: Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok
16. Susedia: Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
17. Marián Králik, M.R.Štefánika 12/A, Pezinok
18. Iveta Králiková, M.R.Štefánika 12/A, Pezinok
19. Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava
20. Projektant: BEWA s.r.o., Ovocná 2844/12, 917 08 Trnava , Ing. Martin Wagner
21. Mesto Pezinok - oddelenie výstavby a životného prostredia, Radničné námestie 7, Pezinok
22. Mesto Pezinok - oddelenie majetkové, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
23. Mesto Pezinok - oddelenie právne, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok

Vybavuje: Ing. Šimová