

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Špeciálny Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 13.05.2020

Zn.: 5/76-SP/1120-32277/2019-20

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **LOOKGOOD, s. r. o.**, Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok, IČO: 45 985 316

Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok

v zastúpení: **PABA, spol. s r.o.**, Komenského 16, 902 01 Pezinok

podal dňa 03.10.2019 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy**, Šenkvickej cesty, Pezinok (parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107, k.ú. Pezinok), ako časť stavby: Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesty, Pezinok.

Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné rozhodnutie pod zn.: 5/73-ÚR/1166-1303/2019 dňa 25.04.2019.

Mesto Pezinok ako špeciálny stavebný úrad podľa §120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný 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:

SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, Šenkvickej cesty, Pezinok

parc. KNC č. **2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107**,

k.ú. **Pezinok**

ako časť stavby: Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesty, 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 vypracovanej autorizovaným projektantom Ing. Martinom Škodom, PhD., dátum 10/19. 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. **Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou) na túto činnosť oprávnenou
5. Polohové zameranie trasy realizovaných prípojek stavebník predloží ku kolaudácii stavby v digitálnej forme – vo formáte .dgn, alebo .dwg.
6. 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 vytýčenie** 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.
7. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:
SO 02 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy – sa bude realizovať na pozemkoch parc.č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107, k.ú. Pezinok. Jedná sa o účelovú neverejnú komunikáciu, dĺžka komunikácie bude 79,32 m. Šírkové parametre komunikácie sú premenlivé: jedno rameno komunikácie bude šírky 5,56 m s jednostranným chodníkom šírky 1,75 m, druhé rameno bude šírky 3,50 m. V pozdĺžnom smere bude komunikácia stúpať a klesať v premenlivom sklone 0,5-1,0%. Priechy sklon bude jednostranný, k pravému okraju s premenlivou hodnotou 1-2%. Na pozemkoch stavebníka bude vybudovaných 13 parkovacích miest pre zamestnancov a zákazníkov, šírky 2,5 x 5 m. Účelová komunikácia bude pripojená cez jestvujúcu spevnenú plochu na jestvujúcu vnútroareálovú komunikáciu a jestvujúci vjazd areálu bývalého Pd Pezinok.
8. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.
Stavbu bude uskutočňovať: **LOOKGOOD, s. r. o.,** Za koníčkou 5, 902 01 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.
9. Podmienky napojenia na inžinierske siete: bez napojenia.
10. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch skládky 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.
11. Pred realizáciou prác (prípojky, vjazdy a pod.) na verejných priestranstvách je stavebník povinný požiadať Mesto Pezinok, oddelenie výstavby a životného prostredia.
12. **Námiety a pripomienky** vznesené v konaní:
13. V konaní dňa 27.04.2020 vzniesol písomné námietky Pavel Fraňo, ako splnomocnený zástupca spoluvlastníkov pozemkov zapísaných na LV č. 9095 Pavel Fraňo, Ing. Miloš Slabý, VPS – Vinárstvo Pavelka a SYN, Róbert Valent a Monika Valentová, Ľubomír Šavlík, Ján Škríp a Anna Škrípová, Ľubomír Šavlík a Terézia Šavlíková, Roman Pikulík a Denisa Pikulíková, Ladislav Hajko a Zita Hajková, Marián Vlkolínsky, ROOF, s.r.o. L.U.CH. spol s.r.o., (aj napriek výzve mailom zo dňa 29.04.2020 nebolo predložené splnomocnenie všetkých spoluvlastníkov pozemkov zapísaných na LV č. 9095) a Priemyselný areál Pezinok družstvo. Námietky sú totožné.
Nesúhlasíme s výstavbou administratívno - prevádzkového objektu ani s výstavbou komunikácií, parkovísk a spevnených plôch, a to s nasledovných dôvodov:
1.Vjazd do areálu - Predmetný vjazd je vo vlastníctve viacerých fyzických osôb. Tieto fyzické osoby udelili súhlas družstvu pre napojenie na vnútroareálovú komunikáciu, ale tento súhlas sa nevzťahuje nijakým spôsobom na nové objekty a nové stavby v rámci priestoru areálu. Stavebník nekomunikoval svoj zámer ani vlastníckmi pozemkov ani s so spoluvlastníkmi komunikácie, rovnako stavebník ani nežiadal o stanovisko k používaniu predmetného vlastníka pozemkov, ani nás, družstvo ako subjekt, ktorý spravuje predmetný vjazd .
2. Vnútroareálová komunikácia
Vnútroareálová komunikácia je vo vlastníctve rôznych subjektov, ktorí získali podiel na tejto

komunikácií spolu s kúpou jednotlivých objektov v areáli. Komunikácia nie je dlhodobou udržiavaná a nie je dimenzovaná na dlhodobé zaťažovanie stavebnými mechanizmami pri výstavbe. Komunikácia bola neúnosne zaťažovaná prejazdom stoviek nákladných vozidiel, kedy Ing Šimovič navážal zeminu na pozemky vo svojom vlastníctve, ale odmietol riešiť následné opravy komunikácie. Následkom toho je komunikácia evidentne za hranicu životnosti; kapacitne ani technicky, z hľadiska únosnosti nemôže vyhovovať predpokladanému zaťaženiu, jednak pri výstavbe a jednak pri samotnej prevádzke nového objektu. Došlo by k jej zničeniu a tým spôsobom by nebol možný ani vjazd a teda k iným podnikateľom, majúcim sídlo v areáli. Pred začatím výstavby je jednoznačne nutné doriešiť udržiavania a opráv tejto vnútroareálovej komunikácie. Stavebník neoslovil žiadneho zo spolumahajiteľov tejto komunikácie ani družstvo s otázkou riešenia tejto otázky. Jednoznačne nesúhlasíme, aby sa stávajúca vnútroareálová komunikácia využívala pri výstavbe predpokladaným spôsobom.

3. Neexistujúca spevnená plocha

Vo výkrese k stavebnému konaniu je dokreslená údajne existujúca spevnená plocha v areáli, ktorá ale v skutočnosti neexistuje, nezhoduje sa to so skutočným stavom.. Podľa nášho názoru sa jednoznačne jedná o zavádzanie Stavebného úradu.

4. Neexistujúca kanalizácia resp zničený výtok kanalizácie z areálu družstva

Kanalizácia reálne v areáli neexistuje. Pokiaľ aj v minulosti existovala, nekoordinovanými zásahmi bola zničená a v odtokovej časti bola znefunkčnená úmyselným zásahom majiteľov susedného areálu. Aj v súčasnosti, pri len trochu väčšej zrážkovej aktivite nastáva problém, jednak so vsakováním, jednak s tým, že dažďová voda steká samospádom, ale nie je nikde odvádzaná. Pokiaľ vzniknú ďalšie spevnené plochy môže nastať katastrofická situácia, voda bude odtekať samospádom po do nižšie položených miest v rámci areálu, bude ich podmáčať a tam nekontrolovane ničiť majetky iných subjektov. Pred začatím výstavby je nevyhnutné doriešiť kanalizáciu a odvod dažďovej vody v rámci celého areálu.

5. Pitná voda / rozvod vody

V areáli existuje vodovod, ktorý si svojpomocne vybudovali vlastníci jednotlivých objektov, členovia družstva. Súčasná kapacita je však na hranici možností už pri aktuálnych odberoch. Stavebník nijakým spôsobom neriešil kapacitu a technické možnosti napojenia na existujúci, kapacitne 100% vyťažený rozvod vody. Jestvujúci rozvod sa skladá z dvoch z dvoch rúr Ø50mm, ktoré sú paralelne poprepájané. Súčasný prietok, ako vyplýva z pripojenej tabuľky nebude postačovať na pripojenie objektu spoločnosti Lookgood s.r.o., ktorá sa bude venovať potravinárskej výrobe, kedy možno predpokladať značnú spotrebu aj značný odpad vody (viď predošlý bod).

Záver: Stavebník nerešpektuje existujúce vlastnícke vzťahy a užívateľské podmienky, hrubým spôsobom zasahuje do práv a právom chránených záujmov tretích osôb, neprejavil ani najmenšiu vôľu stretnúť sa s týmito osobami, informovať ich o svojich zámeroch a predovšetkým neprejavil ani najmenšiu snahu hľadať také riešenia, ktoré by umožnili na jednej strane jemu zrealizovať želanú výstavbu, a na druhej strane, ktoré by garantovali všetkým dotknutým osobám zachovanie a rešpektovanie ich práv a záujmov.

Stavebník vykonával terénne úpravy ešte pred začatím stavebného konania, navážal nákladnými autami na terén stavebnú drť a makadam, čím vykonával terénne úpravy bez príslušných povolení a súhlasov dotknutých osôb. Stavebný úrad by mal podľa nášho názoru začať konanie o tzv „čiernej stavbe“ ešte pred tým, ako začne riešiť tieto dve povolenia, nakoľko Stavebník sa chová, akoby staval na zelenej lúke, ktorej je jediným vlastníkom a ani v najmenšom ho nezaujímajú právne predpisy či dokonca stanoviská a názory iných, dotknutých subjektov.

Tieto námietky boli spracované na základe pripomienok a podnetov majiteľov nehnuteľností a členov družstva.

Vyjadrenie jedného zo stavebníkov Ing. Milana Šimoviča k námietkam:

A. Úvodné konštatovanie :

Ad. 1. námietky podané „na základe poverenia majiteľov pozemku“ nie sú podpísané majiteľmi LV č.9005 a sú svojvoľným činom p.Fraňa (zavádza tým SÚ Pezinok, čo hraničí s podvodným konaním)

Ad. 2. námietky podané v mene PAP družstvo, Šenkvičská cesta 14/P sú irelevantné, nakoľko družstvo existuje iba formálne (7 rokov v ničom nepodniká) a nemá žiaden právny vzťah k budovám ani spoločným častiam úpadcu Areálu Poľnohospodárske družstvo Pezinok.

Moje stanovisko : Na základe vyššie uvedeného nie je potrebné sa zaoberať námietkami p.Fraňa. Napriek tomu v ďalšom texte uvediem vyjadrenia k bodom 1. až 5.

B. Informácia - Doklady z Konkurzného konania na majetok úpadců PD Pezinok

Pre lepšiu informovanosť Stavebného úradu k uvedeným stavebným konaniam si dovoľujem vložiť tento odsek. Priložené doklady vám priblížia vlastnícke vzťahy po uskutočnení Konkurzu úpadců PD Pezinok (budovy, infraštruktúra), čo vám uľahčí rozhodovanie v danom probléme.

Konkurzné konanie na majetok úpadců PD Pezinok prebiehalo v rokoch 1998, 1999 - cenové podklady ku konaniu tvorili znalecké posudky:

- „Znalecký posudok č.128/98 na ocenenie budov“ - vypracoval znalec Ing.arch. Vladimír Flaškár (viď.príloha)

- „Znalecký posudok č.29/1999 na ocenenie príslušenstva nehnuteľností“ - (spevnené plochy, prípojka vody, oplotenie, kanalizácia...) - vypracoval znalec Ing. Miroslav Chanečka (viď.príloha).

Súčasťou posudku č.29/1999 - Ing.Chanečka, je situácia objektov podľa (parcelných čísel s menami majiteľov) ako aj rozdelenie spevnených plôch. Zelenou farbou je vyznačená spevnená plocha - vnútroareálová komunikácia - prístup k uvedeným objektom (viď.príloha)

Túto komunikáciu majú v spoluvlastníctve :

KR PZ , ROOF , Valent, Pikulík , Vkolínsky , LUCH , VPS , Hajko , Šimovič ,Strnisko a Šavlík .

Pán Fraňo nepatrí medzi spoluvlastníkov komunikácie -napriek tomu ju bezodplatne užíva od roku 2004, kedy postavil objekt „Schody Fraňo“ (nový objekt nebol súčasťou Konkurzu).

C. Stanovisko - vyjadrenie k jednotlivým bodom námietok pána Fraňa

ad 1.) Vjazd do areálu

Pán Fraňo má zrejme na mysli areálovú komunikáciu ležiacu na parc.č.2418/56. Tu treba rozlišovať stavbu (komunikáciu) a pozemok pod stavbou . Podľa dokladov ku Konkurzu (v prílohe) som spolumajiteľom areálovej komunikácie až po vjazd do areálu , čo ma oprávňuje jej využívanie .

Námietka je neopodstatnená ! Ostatný text v bode č.1 od pána Fraňa je pre stavebné konanie irelevantný !

ad 2.) Vnútroareálová komunikácia

Citujem pána Fraňa: „ Vnútroareálová komunikácia je vo vlastníctve subjektov, ktorí získali podiel na tejto komunikácii spolu s kúpou jednotlivých objektov v areáli“.

To je pravda! (okrem p.Fraňa !!!!!) (viď.príloha) A toto má byť námietka voči stavebným konaniam !? Neopodstatnená! Poznámka : Ako sa zmenili hodnoty p.Fraňa !! Má námietky voči používaniu komunikácie (opotrebenie, zničenie, opravy). Od vydania Stavebného povolenia na stavbu „Schody Fraňo“ rok 2004,užíva cestu zadarmo !Koľko zaplatil na jej opravy!?

Ad 3.) Neexistujúca spevnená plocha

Na všetkých LV k pozemkom v areáli býv.PD sa druh pozemku uvádza zastavaná plocha (dvor, účelová komunikácia , spevnená plocha.....). Úpravu jestvujúcej plochy po ohlásení odsúhlasilo Mesto Pezinok svojim rozhodnutím z 20.3.2020. **Námietka je neopodstatnená!**

Ad 4.) Neexistujúca kanalizácia resp. zničený výtok z areálu družstva

Kanalizácia ako i odvod dažďovej vody reálne existuje,ale končí na pozemku p.Fraňa Pán Fraňo svojou stavbou prerušil kanalizáciu a zastavil odvod dažďovej vody zo žľabu pri ceste do existujúceho potoka . Tvrdenia p.Fraňa sú irelevantné ! a navyše nesúvisia s prebiehajúcimi stavebnými konaniami.

Námietka je neopodstatnená ! Poznámka k odvodu dažďovej vody : Zo zákona vyplýva , že dažďovú vodu je majiteľ budovy povinný odvieť na svojom pozemku .

Ad 5.) Pitná voda / rozvod vody

Spolumajiteľom areálovej vodovodu (vlastníci objektov) som aj ja . Na tento roz - vod vody bola vypracovaná PD odbornou firmou . Námietky p.Fraňa sú irelevantné a nesúvisia so stavebnými konaniami ! **Námietka je neopodstatnená !**

Ad 6.) Záver

Zhrňuje všetky konfabulácie z predchádzajúceho textu p. Fraňa. Pán Fraňo vystupuje v daných námietkach ako „ochránár“, ako niekto „navyš“. Keďže nemá vecný vzťah - „vlastníctvo“- k nemu popisovaných problémov , svojim konaním spôsobuje problémy majiteľom firiem ako i *Stavebnému úradu*.

Vyjadrenie stavebného úradu – stavebný úrad po dôkladnom zvážení námietok tieto zamietá. Bližšie sa námietkami zaoberá v odôvodnení tohto rozhodnutia.

14. Stanoviská a podmienky odborných a dotknutých oddelení Mesta Pezinok:

Mesto Pezinok- zn.:38050/3813/2019 zo dňa 20.12.2019 - **nesúhlasí** so záberom časti pozemku — parcely registra „E“ s parcelným číslom 1510/1 za účelom vybudovania ďalšieho vstupu do výrobo-obslužného areálu, do ktorého je už zabezpečený prístup zo Senkvickej cesty cez vjazd na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2418/56.

15. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:

OÚ Pezinok – OSŽP – EIA - odborné stanovisko č.OU-PK-OSZP-2018/010545 zo dňa 29.10.2018 - nie je potrebné vykonať zisťovacie konanie ani posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa uvedeného zákona.

OÚ Pezinok - OSŽP – OPaK - vyjadrenie č.OU-PK-OSZP-2018/10539-002 zo dňa 08.11.2018 - Po preštudovaní všetkých predložených podkladov, ako aj dostupných spracovaných dokumentov konštatujeme, že stavba sa nachádza podľa LV č. 9008 v zastavanom území obce, pozemky sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria. Predmetná lokalita sa nachádza v katastri obce, kde platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona. V predmetnom území sa nenachádza žiadne chránené územie, ochranné pásmo chráneného územia, ani ďalšie významné prvky z hľadiska ochrany prírody a krajiny. V tomto území nie je uvedená činnosť podľa zákona zakázaná.

Ak je potrebný výrub drevín v súvislosti s plánovanou stavbou, ktoré spĺňajú parametre podľa zákona a na ktoré je potrebný súhlas, je v zmysle zákona potrebné požiadať orgán ochrany prírody príslušnej obce predložením žiadosti o udelenie súhlasu na výrub drevín s doložením náležitostí, uvedených v § 17 ods. 8 vyhlášky MŽP SR č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Obec ako orgán ochrany prírody a krajiny v prvom stupni samostatne rozhoduje o udelení súhlasu.

Rozhodnutie je podkladom pre stavebný úrad v štádiu pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby.

Ak predložené navrhované osadenie stavby je v súlade s regulatívmi záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie obce, ku ktorej bolo uplatnené a zohľadnené vyjadrenie orgánu ochrany prírody, po dodržaní vyššie uvedeného nemáme k vydaniu stavebného povolenia ďalšie pripomienky.

K vydaniu rozhodnutiu o zmene v užívaní stavby v zastavanom území /podľa § 139a, ods. 8, písm. d) zák. 50/1976 Zb./ obce sa orgán ochrany prírody a krajiny podľa § 9 ods. 3 zákona nevyjadruje.

Upozorňujeme zároveň týmto na ustanovenia zákona kompetentné orgány štátnej správy rozhodujúce vo veci, že podľa zákona:

Orgán štátnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu (napr. právoplatné rozhodnutie na výrub, rozhodnutie o udelení výnimky zo zákazu umiestňovať stavbu v CHVU Malé Karpaty, vyhlásenom vyhláškou MŽP SR č.216/2005 Z.z.), odborné stanovisko alebo vyjadrenie (napr. k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia, vyňatia z PF, LPF a pod.), ak sa podľa zákona 543/2002 Z.z. vyžadujú.

V územiach s prvým a druhým stupňom ochrany sa vyjadrenie napr. k stavebnému povoleniu, k povoleniu terénnych úprav, prác alebo zariadení a pod. vyžaduje, ak sa rozhodnutie alebo schválenie týka činností za hranicami zastavaného územia obce alebo činnosti vykonávanej na stavbe, ktorá je miestom hniezdenia, rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha.

Ak je potrebné schváliť, alebo zmeniť územnoplánovaciú dokumentáciu, upozorňujeme, že za štátnu správu ochrany prírody a krajiny je kompetentný sa vyjadriť k schváleniu územnoplánovacej dokumentácie i k jej zmenám a doplnkom okresný úrad v sídle kraja, odbor starostlivosti o životné prostredie

Orgán ochrany prírody má v konaniach uvedených v § 9 ods. 1 písm. a) až f) postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenie orgánu ochrany prírody uplatnené v týchto konaniach sa považuje za záväzné stanovisko, ak sa týka územia s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany, ako aj územia s prvým alebo druhým stupňom ochrany, ak nejde o zastavané plochy a nádvoria, záhrady a vinice.

Rozhodnutím o vydaní súhlasu, povolení výnimky, nevydaní súhlasu alebo nepovolení výnimky podľa tohto zákona, odborným stanoviskom a vyjadrením je orgán štátnej správy viazaný.

OÚ Pezinok – OSŽP – ŠVS - vyjadrenie č.OU-PK-OSŽP-2018/010618/Ka zo dňa 16.10.2018 - stavba nebude pozostávať z vodných stavieb. Navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná.

OÚ Pezinok – OSŽP – odpadové hospodárstvo - vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2019/010347 zo dňa 26.09.2019 - nemá námietky proti realizácii stavby.

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

- 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.
- Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
- Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláške 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.
- 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 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
- 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.
- 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.
- 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.

Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií – zn.:OU-PK-OCDPK-2019/009237 zo dňa 20.09.2019 - Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií podľa § 3 ods. 1 písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov ako príslušný cestný správny orgán, dáva k predloženej projektovej dokumentácii uvedené stanovisko :

- **súhlasíme** s vydaním stavebného povolenia v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, vypracovanej Ing. Martinom Škodou, PhD. v júli 2019
- pripojenie prístupovej komunikácie na cestu III/1086 zrealizovať v zmysle vydaného záväzného stanoviska č. OU-PK-OCDPK-2019/2847 zo dňa 20.2.2019
- na určenie použitia dopravných značiek a dopravných zariadení na ceste III/1086 počas výstavby a aj trvalého DZ, je taktiež potrebné povolenie nášho úradu po odsúhlasení OR PZ, ODI v Pezinku a

OR HaZZ v Pezinku - stanovisko č. ORHZ-PK2-2019/001975-2 zo dňa 13.08.2019 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava – zn.:KPUBA-2018/22528-2/94211/ŠUS zo dňa 26.11.2018 - s umiestnením a realizáciou predmetnej stavby, ktorá neprechádza pamiatkovým územím a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, s **podmienkou**:

- v prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

OR PZ v Pezinku – ODI – zo dňa 26.02.2020 – súhlasíme so zmenou príjazdu (zrušenie pripojenia na III.TR). Stanovisko zn.:ORPZ-PK-ODI-59-011/2019 ostáva v platnosti okrem bodu č. 1 .

stanovisko zn.:ORPZ-PK-ODI-59-011/2019 zo dňa 30.09.2019 - súhlasíme s vydaním stavebného povolenia, len za prvého doriešenia nasledujúcich pripomienok vyplývajúcich z hľadiska nami sledovaných záujmov:

- aj z upravenej PD nie je jasné situovanie oplotenia areálu a miesto vstupnej bránky pre chodcov s následným chodníkom v smere chôdze k hlavnému vchodu do administratívneho objektu. Verejný chodník pozdĺž cesty III.tr. je uvádzaný ako výhľadový, t.j. upozorňujeme na fakt, že do doby kolaudácie administratívneho objektu nebude pravdepodobne zriadený bezpečný peší prístup do areálu,
- nesúhlasíme s navrhnutou šírkou chodníka situovaného popred administratívny objekt. Šírka

chodníka musí byť min. 2m a z priestorových dôvodov musí byť pre potreby vozidiel vychádzajúcich z parkovacích miest navrhnutý s prevýšením oproti vozovke o max.0,02 m,

- plán organizácie dopravy - trvalé DZ, žiadame predložiť k schváleniu najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch. Za súhlas s plánmi organizácie dopravy žiadame pokladať iba plány opatrené odtlačkami razítka ODI v Pezinku. Požadujeme predkladať výkresy POD TDZ, nie stavebné situácie s vloženými dopravnými značkami!

- pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru prilahlých komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby — prenosné dopravné značenie. Za súhlas s plánmi organizácie dopravy žiadame pokladať iba plány opatrené odtlačkami razítka ODI v Pezinku. V období zimnej údržby (15.11.-15.03.) je potrebné k odsúhlaseniu doložiť písomné súhlasné stanovisko príslušného správcu cesty!

BVS, a.s – stanovisko č.35501/2019/JJ zo dňa 16.08.2019 - pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

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

Ku stavbe: „Administratívno - prevádzkový objekt“ nemáme námietky, nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.

Technické riešenie a návrh vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).

Zásobovanie vodou

K žiadosti o pripojenie nehnuteľnosti na verejný vodovod nemôžeme zaujať stanovisko, nakoľko navrhované riešenie vodovodnej prípojky je pripojené na rozvody, ktoré nie sú v majetku ani prevádzke BVS.

Vzhľadom k uvedenému sa k pripojeniu na miestny vodovod nevyjadrujeme. Vodomer vo vodomernej šachte nebude fakturačný vodomer BVS. O vyjadrenie k pripojeniu na vodovod v predmetnej lokalite je potrebné požiadať vlastníka vodovodu.

Odvádzanie odpadových vôd

K odvádzaniu odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti do žumpy sa nevyjadrujeme.

Pri návrhu a umiestnení žumpy je potrebné postupovať podľa STN 75 6081 žumpy na splaškové odpadové vody vrátane jej zmien, dodatkov a podľa súvisiacich právnych predpisov.

S navrhovaným technickým riešením odvádzania vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ z predmetnej nehnuteľnosti do vsaku na pozemku investora nemáme námietky.

Požiarne zabezpečenie stavby

K zabezpečeniu požiarnej vody požiarnymi hydrantami a vnútornými hadicovými zariadeniami nemáme námietky.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Vyjadrenie BVS je platné dva roky.

Po strate platnosti vyjadrenia podľa predchádzajúcej vety je žiadateľ povinný požiadať o nové vyjadrenie.

Západoslovenská distribučná, a.s. – zo dňa 30.09.2019 v záujmovom území sa **nenachádzajú** elektrické siete v majetku Západoslovenskej distribučnej a.s..

Vzdušné a káblové vedenia požadujeme rešpektovať v plnom rozsahu, vrátane ich ochranných pásiem (viď. príloha č.2). Elektrické siete v záujmovom území sú zakreslené informatívne.

Pred začiatkom zemných prác požadujeme zemné káblové vedenia vytýčiť v teréne pracovníkom Západoslovenskej distribučnej a.s.. Realizáciou povolených prác nesmie byť narušená stabilita existujúcich podporných bodov vedenia vrátane uzemňovacej sústavy.

Každé prípadné narušenie zariadenia je potrebné bezodkladne hlásiť na poruchovú linku spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s., telefónne číslo : 0800 111 567

Toto vyjadrenie k priebehu sietí vrátane grafickej prílohy **nenahrádza vyjadrenie k dokumentácii pre územné alebo stavebné konanie** a nie je možné ho použiť pre akékoľvek právne úkony v

súvislosti s existenciou elektrického vedenia/zariadenia.

Existenciu komunikačných káblov v majetku Západoslovenskej distribučnej a.s. v záujmovom území je potrebné zakresliť v sídle spoločnosti Západoslovenská energetika a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

Slovak Telekom, a.s. – vyjadrenie č.6611927114 zo dňa 26.09.2019 - na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie Vám Slovak Telekom, a.s. dáva nasledovné stanovisko pre vyznačené záujmové územie. **Dôjde do styku** so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
 2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
 3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Igor Gottwald, igor.gottwald@telekom.sk, +421 903223691
 4. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
 5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
 6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
 7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
 8. **Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.**
 9. **V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.**
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
10. **Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vviadenia>**
- Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.**
11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
 12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
 13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú

elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

15. Prílohy k vyjadreniu:

Všeobecné podmienky ochrany SEK

Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

RUNEC - súhlasné stanovisko dňa 12.09.2018 - Ako vlastník trafostanice TS 52-44 a NN rozvodov v priemyselnej zóne na Šenkvickej ceste 14, Pezinok dávam týmto súhlasné stanovisko k napojeniu stavby „e-Dieta - výrobná hala s administratívou“, pozemok p.č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, katastrálne územie Pezinok

Inštalovaný výkon P = 70 kW

Termín napojenia dohodou

Pripojovací poplatok - stanovený v zmysle poplatkov za rezervovanú kapacitu na rok 2018.

Napojenie sa uskutoční po uhradení pripojovacieho poplatku na NN rozvody napájané z existujúcej TS 52-44.

Toto stanovisko sa vydáva ako doklad pre územné a stavebné konanie na predmetnú stavbu.

VINOHRADNÍČKO PAVELKA A SYN, s.r.o., - zo dňa 04.10.2018 - Ako správca vodovodu v bývalom areáli PD Pezinok a v terajšej priemyselnej zóne na Šenkvickej 14, Pezinok súhlasím s možnosťou napojenia vodovodnej prípojky k napojeniu stavby „e-Dieta - výrobná hala s administratívou“, pre územné a stavebné konanie na predmetnú stavbu podľa situačného nákresu pripojenia a za splnenia ostatných majetkovo právnych podmienok.

Orange Slovensko, a.s. – vyjadrenie č.:BA-3037/2019 zo dňa 30.09.2019 - nedôjde ku stretu PTZ prevádzkovateľa Orange Slovensko a.s. Metodova 8, 821 08 Bratislava.

SWAN PK, s.r.o., - 04.02.2019 – v tejto lokalite podľa priložených dokumentov sa naše siete nenachádzajú.

TÜV SÜD Slovakia s.r.o., - e.č. 7165019782/20/19/BT/OS/DOK zo dňa 22.08.2019 - Projektová dokumentácia **spĺňa** požiadavky bezpečnosti technických zariadení v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie.

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

17. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.

18. Stavebník zabezpečí splnenie podmienok dotknutých orgánov, správcov sietí a Mesta Pezinok.

19. Stavebník je povinný viesť o stavbe jednoduchý stavebný záznam, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor, resp. pri dodávateľskom spôsobe výstavby stavebný denník vedie dodávateľská organizácia.

20. 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.

21. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť.

22. 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 vlastníčkovi náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

23. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.

24. 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 požiarnejmu zariadeniu.

25. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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 03.10.2019 na Mesto Pezinok – špeciálny stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, Šenkvičná cesta, Pezinok (parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107, k.ú. Pezinok), ako časť stavby: Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvičná cesta, Pezinok.

Mesto Pezinok – špeciálny 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 18.03.2020 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 preverovali z hľadísk uvedených v §62 a §63 stavebného zákona, prerokovali 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.

Námietky a pripomienky vznesené v konaní:

V konaní dňa 27.04.2020 vzniesol písomné námietky Pavel Fraňo, ako splnomocnený zástupca spoluvlastníkov pozemkov zapísaných na LV č. 9095 Pavel Fraňo, Ing. Miloš Slabý, VPS – Vinárstvo Pavelka a SYN, Róbert Valent a Monika Valentová, Ľubomír Šavlík, Ján Škríp a Anna Škrípová, Ľubomír Šavlík a Terézia Šavlíková, Roman Pikulík a Denisa Pikulíková, Ladislav Hajko a Zita Hajková, Marián Vlkolínsky, ROOF, s.r.o. L.U.CH. spol s.r.o., (aj napriek výzve mailom zo dňa 29.04.2020 nebolo predložené splnomocnenie všetkých spoluvlastníkov pozemkov zapísaných na LV č. 9095) a Priemyselný areál Pezinok družstvo. Námietky sú totožné.

Nesúhlasíme s výstavbou administratívno - prevádzkového objektu ani s výstavbou komunikácií, parkovísk a spevnených plôch, a to s nasledovných dôvodov:

1. Vjazd do areálu - Predmetný vjazd je vo vlastníctve viacerých fyzických osôb. Tieto fyzické osoby udelili súhlas družstvu pre napojenie na vnútroareálovú komunikáciu, ale tento súhlas sa nevzťahuje nijakým spôsobom na nové objekty a nové stavby v rámci priestoru areálu. Stavebník nekomunikoval svoj zámer ani vlastníckmi pozemkov ani s so spoluvlastníkmi komunikácie, rovnako stavebník ani nežiadal o stanovisko k používaniu predmetného vlastníka pozemkov, ani nás, družstvo ako subjekt, ktorý spravuje predmetný vjazd.

2. Vnútroareálová komunikácia

Vnútroareálová komunikácia je vo vlastníctve rôznych subjektov, ktorí získali podiel na tejto komunikácii spolu s kúpou jednotlivých objektov v areáli. Komunikácia nie je dlhodobou udržiavaná a nie je dimenzovaná na dlhodobé zaťažovanie stavebnými mechanizmami pri výstavbe. Komunikácia bola neúnosne zaťažovaná prejazdom stoviek nákladných vozidiel, kedy Ing. Šimovič navážal zeminu na pozemky vo svojom vlastníctve, ale odmietol riešiť následné opravy komunikácie. Následkom toho je komunikácia evidentne za hranicou životnosti; kapacitne ani technicky, z hľadiska únosnosti nemôže vyhovovať predpokladanému zaťaženiu, jednak pri výstavbe a jednak pri samotnej prevádzke nového objektu. Došlo by k jej zničeniu a tým spôsobom by nebol možný ani vjazd a teda k iným podnikateľom, majúcim sídlo v areáli. Pred začatím výstavby je jednoznačne nutné doriešiť udržiavania a opráv tejto vnútroareálovej komunikácie. Stavebník neoslovil žiadneho zo spolumajiteľov tejto komunikácie ani družstvo s otázkou riešenia tejto otázky. Jednoznačne nesúhlasíme, aby sa stávajúca vnútroareálová komunikácia využívala pri výstavbe predpokladaným spôsobom.

3. Neexistujúca spevnená plocha

Vo výkrese k stavebnému konaniu je dokreslená údajne existujúca spevnená plocha v areáli, ktorá ale v skutočnosti neexistuje, nezhoduje sa to so skutočným stavom.. Podľa nášho názoru sa jednoznačne jedná o zavádzanie Stavebného úradu.

4. Neexistujúca kanalizácia resp zničený výtok kanalizácie z areálu družstva

Kanalizácia reálne v areáli neexistuje. Pokiaľ aj v minulosti existovala, nekoordinovanými zásahmi bola zničená a v odtokovej časti bola znefunkčnená úmyselným zásahom majiteľov susedného areálu. Aj v súčasnosti, pri len trochu väčšej zrážkovej aktivite nastáva problém, jednak so vsakováním, jednak s tým, že dažďová voda steká samospádom, ale nie je nikde odvádzaná. Pokiaľ vzniknú ďalšie spevnené plochy môže nastať katastrofická situácia, voda bude odtekať samospádom po do nižšie položených miest v rámci areálu, bude ich podmáčať a tam nekontrolovane ničiť majetky iných subjektov. Pred začatím výstavby je nevyhnutné doriešiť kanalizáciu a odvod dažďovej vody v rámci celého areálu.

5. Pitná voda / rozvod vody

V areáli existuje vodovod, ktorý si svojpomocne vybudovali vlastníci jednotlivých objektov, členovia družstva. Súčasná kapacita je však na hranici možností už pri aktuálnych odberoch.

Stavebník nijakým spôsobom neriešil kapacitu a technické možnosti napojenia na existujúci, kapacitne 100% vyťažený rozvod vody. Jestvujúci rozvod sa skladá z dvoch z dvoch rúr Ø50mm, ktoré sú paralelne poprepájané. Súčasný prietok, ako vyplýva z pripojenej tabuľky nebude postačovať na pripojenie objektu spoločnosti Lookgood s.r.o., ktorá sa bude venovať potravinárskej výrobe, kedy možno predpokladať značnú spotrebu aj značný odpad vody (viď predošlý bod).

Záver: Stavebník nerešpektuje existujúce vlastnícke vzťahy a užívateľské podmienky, hrubým spôsobom zasahuje do práv a právom chránených záujmov tretích osôb, neprejavil ani najmenšiu vôľu stretnúť sa s týmito osobami, informovať ich o svojich zámeroch a predovšetkým neprejavil ani najmenšiu snahu hľadať také riešenia, ktoré by umožnili na jednej strane jemu zrealizovať želanú výstavbu, a na druhej strane, ktoré by garantovali všetkým dotknutým osobám zachovanie a rešpektovanie ich práv a záujmov.

Stavebník vykonával terénne úpravy ešte pred začatím stavebného konania, navážal nákladnými autami na terén stavebnú drť a makadam, čím vykonával terénne úpravy bez príslušných povolení a

súhlasov dotknutých osôb. Stavebný úrad by mal podľa nášho názoru začať konanie o tzv „čiernej stavbe“ ešte pred tým, ako začne riešiť tieto dve povolenia, nakoľko Stavebník sa chová, akoby staval na zelenej lúke, ktorej je jediným vlastníkom a ani v najmenšom ho nezaujímajú právne predpisy či dokonca stanoviská a názory iných, dotknutých subjektov.

Tieto námietky boli spracované na základe pripomienok a podnetov majiteľov nehnuteľností a členov družstva.

Vyjadrenie jedného zo stavebníkov Ing. Milana Šimoviča k námietkam:

D. Úvodné konštatovanie :

Ad. 1. námietky podané „na základe poverenia majiteľov pozemku“ nie sú podpísané majiteľmi LV č.9005 a sú svojvoľným činom p.Fraňa (zavádza tým SÚ Pezinok, čo hraničí s podvodným konaním)

Ad. 2. námietky podané v mene PAP družstvo, Šenkvičná cesta 14/P sú irelevantné, nakoľko družstvo existuje iba formálne (7 rokov v ničom nepodniká) a nemá žiaden právny vzťah k budovám ani spoločným častiam úpadcú Areálu Poľnohospodárske družstvo Pezinok.

Moje stanovisko : Na základe vyššie uvedeného nie je potrebné sa zaoberať námietkami p.Fraňa. Napriek tomu v ďalšom texte uvediem vyjadrenia k bodom 1. až 5.

E. Informácia - Doklady z Konkurzného konania na majetok úpadcú PD Pezinok

Pre lepšiu informovanosť Stavebného úradu k uvedeným stavebným konaniam si dovoľujem vložiť tento odsek. Priložené doklady vám priblížia vlastnícke vzťahy po uskutočnení Konkurzu úpadcú PD Pezinok (budovy, infraštruktúra), čo vám uľahčí rozhodovanie v danom probléme .

Konkurzné konanie na majetok úpadcú PD Pezinok prebiehalo v rokoch 1998, 1999 - cenové podklady ku konaniu tvorili znalecké posudky:

- „Znalecký posudok č.128/98 na ocenenie budov“ - vypracoval znalec Ing.arch. Vladimír Flaškár (viď.príloha)

- „Znalecký posudok č.29/1999 na ocenenie príslušenstva nehnuteľností“ - (spevnené plochy, prípojka vody, oplotenie, kanalizácia...) - vypracoval znalec Ing. Miroslav Chanečka (viď.príloha).

Súčasťou posudku č.29/1999 - Ing.Chanečka, je situácia objektov podľa (parcelných čísel s menami majiteľov) ako aj rozdelenie spevnených plôch. Zelenou farbou je vyznačená spevnená plocha - vnútroareálová komunikácia - prístup k uvedeným objektom (viď.príloha)

Túto komunikáciu majú v spoluvlastníctve :

KR PZ , ROOF , Valent, Pikulík , Vlkolínsky , LUCH , VPS , Hajko , Šimovič , Strnisko a Šavlík .

Pán Fraňo nepatrí medzi spoluvlastníkov komunikácie -napriek tomu ju bezodplatne užíva od roku 2004, kedy postavil objekt „Schody Fraňo“ (nový objekt nebol súčasťou Konkurzu).

F. Stanovisko - vyjadrenie k jednotlivým bodom námietok pána Fraňa

ad 1.) Vjazd do areálu

Pán Fraňo má zrejme na mysli areálovú komunikáciu ležiacu na parc.č.2418/56. Tu treba rozlišovať stavbu (komunikáciu) a pozemok pod stavbou . Podľa dokladov ku Konkurzu (v prílohe) som spolumajiteľom areálovej komunikácie až po vjazd do areálu , čo ma oprávňuje jej využívanie .

Námietka je neopodstatnená ! Ostatný text v bode č.1 od pána Fraňa je pre stavebné konanie irelevantný !

ad 2.) Vnútroareálová komunikácia

Citujem pána Fraňa: „ Vnútroareálová komunikácia je vo vlastníctve subjektov, ktorí získali podiel na tejto komunikácii spolu s kúpou jednotlivých objektov v areáli“.

To je pravda! (okrem p.Fraňa !!!!!) (viď.príloha) A toto má byť námietka voči stavebným konaniam !? Neopodstatnená! Poznámka : Ako sa zmenili hodnoty p.Fraňa !! Má námietky voči používaniu komunikácie (opotrebenie, zničenie, opravy). Od vydania Stavebného povolenia na stavbu „Schody Fraňo“ rok 2004,užíva cestu zadarmo !Kľko zaplatil na jej opravy!?

Ad 3.) Neexistujúca spevnená plocha

Na všetkých LV k pozemkom v areáli býv.PD sa druh pozemku uvádza zastavaná plocha (dvor, účelová komunikácia , spevnená plocha.....). Úpravu jestvujúcej plochy po ohlásení odsúhlasilo Mesto Pezinok svojim rozhodnutím z 20.3.2020. **Námietka je neopodstatnená!**

Ad 4.) Neexistujúca kanalizácia resp. zničený výtok z areálu družstva

Kanalizácia ako i odvod dažďovej vody reálne existuje,ale končí na pozemku p.Fraňa Pán Fraňo svojou stavbou prerušil kanalizáciu a zastavil odvod dažďovej vody zo žľabu pri ceste do existujúceho potoka. Tvrdenia p.Fraňa sú irelevantné ! a navyše nesúvisia s prebiehajúcimi stavebnými konaniami. Námietka je neopodstatnená ! Poznámka k odvodu dažďovej vody : Zo zákona vyplýva , že dažďovú vodu je majiteľ budovy povinný odvieť na svojom pozemku .

Ad 5.) Pitná voda / rozvod vody

Spolumajiteľom areálového vodovodu (vlastníci objektov) som aj ja . Na tento roz - vod vody bola

vypracovaná PD odbornou firmou . Námietky p.Fraňa sú irelevantné a nesúvisia so stavebnými konaniami ! **Námietka je neopodstatnená !**

Ad 6.) Záver

Zhrňuje všetky konfabulácie z predchádzajúceho textu p. Fraňa. Pán Fraňo vystupuje v daných námietkach ako „ochranár“, ako niekto „navyš“. Keďže nemá vecný vzťah - „vlastníctvo“- k nemu popisovaných problémov , svojim konaním spôsobuje problémy majiteľom firiem ako i *Stavebnému úradu*.

Vyjadrenie stavebného úradu – stavebný úrad po dôkladnom zvážení námietok tieto zamieta. Pán Pavel Fraňo napriek výzve mailom 29.04.2020 nepredložil splnomocnenie spolumajiteľov pozemkov zapísaných na LV č. 9095.

1. bod sa zamieta. Stavba bude prístupná jestvujúcim vjazdom a vnútroareálovou komunikáciou, ktoré sprístupňujú všetky pozemky v rámci areálu bývalého PD Pezinok. Stavebník je vlastníkom nehnuteľností v areáli bývalého PD Pezinok a je aj spoluvlastníkom vjazdu a vnútroareálovej komunikácie na základe predloženého znaleckého posudku 29/1999.

2. bod sa zamieta. Stavebník je jeden zo spoluvlastníkov vnútroareálovej komunikácie. K stavbe sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány o.i. ORPZ – ODI Pezinok a ORHa ZZ , ktoré so stavbou súhlasia a nemajú pripomienky k riešeniu prístupu k stavbe. V prípade, že príde k poškodeniu jestvujúcej vnútroareálovej komunikácie je stavebník povinný dať ju do pôvodného stavu – vid'. podmienka č. 18 tohto stavebného povolenia.

3. bod sa zamieta. Stavebníkovi boli dňa 20.03.2020 odsúhlasené ohlásené udržiavacie práce jestvujúcej spevnenej plochy na základe jeho podanej žiadosti. Na základe predložených podkladov stavebníkom jestvujúca spevnená plocha slúžila ako obslužné plochy pre bývalý Silážny žľab PD Pezinok.

4. bod sa zamieta. Stavebník má vyriešený odvod dažďovej vody z objektu a spevnených plôch na vlastnom pozemku do vsakov, vid'. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu (bod č. 7 výroku tohto rozhodnutia). Splaškové vody zo stavby budú zvedené do žumpy na pozemku stavebníka. Odvodnenie celého areálu bývalého PD Pezinok je podľa vyjadrenia pána Fraňa dlhodobý problém. Tento problém musí byť riešený komplexne spolu s ostatnými vlastními areálu a nemôže ho vyriešiť stavebník sám v rámci tohto stavebného konania.

5. bod sa zamieta. K stavbe sa súhlasne pre účely územného a stavebného konania vyjadril správca vodovodu v bývalom areáli PD Pezinok VPS Vinohradníctvo PAVELKA a SYN, s.r.o., ktorý súhlasí s možnosťou napojenia vodovodnej prípojky pre navrhovanú stavbu.

Stavebník preukázal vlastnícke a „iné právo“ k pozemkom na základe §139 ods. 1 písm, a) stavebného zákona – užívanie na základe nájomnej zmluvy.

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: Mesto Pezinok, OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, OÚ Pezinok – odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, OR HaZZ v Pezinku, OR PZ – ODI, Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, BVS, a.s., Západoslovenská distribučná, a.s., Slovak Telekom, a.s., Orange Slovensko a.s., SWAN PK, s.r.o., VINOHRADNÍCKO PAVELKA A SYN, s.r.o., RUNEC a TÜV SÜD Slovakia s.r.o.. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/73-ÚR/1166-1303/2019 dňa 25.04.2019. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím okrem novonarhovaného vjazdu na štátnu cestu III/1086, ktorý nebude zrealizovaný..

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 50,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. e) ods.4 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov 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 Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií 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

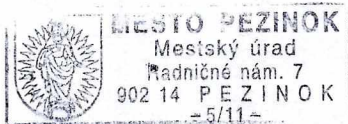
Vyvesené dňa: 9.6.2020

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:



Príloha pre stavebníka: dokumentácia overená v stavebnom konaní

Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník v zastúpení: PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok
2. spoluvlastník časti pozemkov: MUDr. Elena Šimovičová, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
3. Susedia: Cecília Eimutová (správca pozemku Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava)
4. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvičná cesta 14/L, 902 01 Pezinok
5. L.U.CH s.r.o., Šenkvičná 14/A, 902 01 Pezinok
6. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
7. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
8. Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvičná cesta 14/P, Pezinok
9. Projektant: ProVia s.r.o., Lomonosova 6, 9154 Trnava, Ing. Martin Škoda

Dotknutým orgánom:

10. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI, Šenkvičná cesta 14, 902 01 Pezinok
11. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
12. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
13. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava-Ružinov
14. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Petržalka
16. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
17. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok
18. RUNEC, Šenkvičná cesta 14/G, Pezinok
19. Regionálne cesty Bratislava a.s., Čučoriedkova 6, 827 12 Bratislava-Vrakuňa

Na vedomie:

20. Stavebník: LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok
21. Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
22. stavebník v zastúpení: PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok
23. spoluvlastník časti pozemkov: MUDr. Elena Šimovičová, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok



- 24. Susedia: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
- 25. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
- 26. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvičná cesta 14/L, 902 01 Pezinok
- 27. L.U.CH s.r.o., Šenkvičná 14/A, 902 01 Pezinok
- 28. Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvičná cesta 14/P, Pezinok
- 29. Projektant: ProVia s.r.o., Lomonosova 6, 9154 Trnava, Ing. Martin Škoda

Vybavuje: Ing. Šimová