

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 23.12.2021

Zn.: 5/77-ZSPD/3988-45121/2021

ROZHODNUTIE

Stavebník: **Lupus & Co s.r.o.**, Ríbezľová 6/8340, 821 07 Bratislava, IČO: 36 776 548

v zastúpení: **PABA, spol. s r. o.**, Komenského 1230/16, 902 01 Pezinok, IČO: 35 855 924

podal dňa 04.08.2021 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu **Chata na individuálnu rekreáciu, žumpa a spevnené plochy**, rekreačná oblasť Leitne, (parc. č. KN C, parc. č. 6165, 6166, 6164/24, 6164/9, 6091/5, kat. úz. Pezinok), ktorá bola povolená stavebným povolením č. 423/výst./1982 dňa 02.06.1982.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, prerokoval žiadosť stavebníka v rozsahu v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi, posúdilo v zmysle § 68 a rozhodlo podľa § 68 odst.2 stavebného zákona takto:

zmena stavby pred jej dokončením

Chata na individuálnu rekreáciu, žumpa a spevnené plochy rekreačná oblasť Leitne, Pezinok

objekt chaty	parc. č.: 6165 KN C	kat. úz.: Pezinok
prístavba sociálneho zariadenia a žumpa	parc. č.: 6166 KN C	kat. úz.: Pezinok
3x parkovacie miesto	parc. č.: 6164/24 KN C	kat. úz.: Pezinok

sa povoľuje

v tomto rozsahu:

- prístavba sociálneho zariadenia o rozmeroch 3,0 m x 4,2 m,
- zmena tvaru strechy - navrhovaná sedlová strecha,
- zateplenie stavby,
- osadenie novej žumpy miesto pôvodnej,
- nové spevnené plochy statickej dopravy- 3 parkovacie miesta

Existujúca rekreačná chatka má najväčšie pôdorysné rozmery 5,5 m x 9,27 m a zastavanú plochu uvádzanú v dokumentácii 51 m². Objekt má 1 podzemné podlažie (P.P.), 1 nadzemné podlažie (N.P.) a podkrovie. Navrhovaná strecha je sedlová. Zateplením sa zastavaná plocha zväčší o 6 m².

Navrhovaná prístavba má najväčšie pôdorysné rozmery 3 m x 4,2 m a zastavanú plochu uvádzanú v dokumentácii 11,8 m². Prístavba má 1 N.P. a podkrovie. Strecha je sedlová s hrebeňom výšky +5,93 m od podlahy 1.NP (+8,54 m od najnižšieho bodu priľahlého terénu.).

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok. Overená projektová dokumentácia v tomto konaní je súčasťou povolenia, 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, technické požiadavky, príslušné technické normy, súvisiace právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Pezinok.
4. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.
 Stavba bude uskutočňovaná **dodávateľsky**: Dodávateľ stavby bude určený 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 stavebného zákona.
5. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba je napojená na rozvody inžinierskych sietí jestvujúcimi prípojkami vody a elektro.
6. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./: Skládky materiálu sa umiestnia na vlastnom pozemku. Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.
7. **Námietky** účastníkov konania: neboli uplatnené.

8. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:

Mesto Pezinok – rozvoj mesta – odborné stanovisko č. JanSi-3092-34945/2021 zo dňa 16.06.2021: Predložený zámer je v súlade s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/ 2016 a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/202. Upozornenie: Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. (§ 10 ods. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov). Toto stanovisko nie je rozhodnutím vydaným v správnom konaní a nenahrádza povolenia ani súhlasy dotknutých orgánov podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Toto stanovisko sa nevzťahuje k inému zámeru ako predloženému. Nie je možné ho použiť pre iný zámer na tom istom pozemku.

Mesto Pezinok – oddelenie výstavby a životného prostredia - záväzné stanovisko č. GusJa-377-6314/2020 zo dňa 23.03.2021: Mesto Pezinok súhlasí so stavbou malého zdroja znečisťovania ovzdušia v rekreačnej chate v rekreačnej oblasti Leitne v Pezinku (pare. č. 6165 k. ú. Pezinok) za dodržania nasledovných podmienok: výška výdychu z krbu musí byť min. 4,0 m nad úrovňou terénu prevádzkovateľ MZZO musí používať palivo predpísané výrobcom. Zdrojom tepla bude krb (oceľová krbová vložka) na tuhé palivo s tepelným výkonom 8 kW. Vyústenie komína bude vo výške 10,01 m nad terénom, výška komína nad strešným prechodom bude 1,072 m. Uvedený nový zdroj má zabezpečený odvod spalín tak, aby bol v súlade s podmienkami uvedenými v prílohe č. 9 vyhlášky MŽP SR č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší a so všeobecnými pravidlami na ochranu životného prostredia.

OÚ Pezinok – Pozemkový a lesný odbor – súhlasné záväzné stanovisko č. OU-PK-PLO-2020/003525-002 zo dňa 18.03.2020 dáva súhlasné záväzné stanovisko k stavbe rekreačnej chate Leitne - zmena stavby pred dokončením v ochrannom pásme lesa, v katastrálnom území Pezinok na parcele registra C_KN č. 6165 zapísaných vo svojom vlastníctve na LV č. 11123 a k využívaniu územia v ochrannom pásme lesa do vzdialenosti 50 m od okraja lesného pozemku na pare. C_KN č. 6079/3 zapísaná na LV č. 7580 a pare. C_KN č.6079/1 zapísaná v LV č. 4234 vlastníkom je Mesto Pezinok a podľa predloženej kópie katastrálnej mapy v M 1:1000. Súhlasné záväzné stanovisko sa vydáva za dodržania podmienok, ktorými sa v súlade so „zákomom“ zabezpečí ochrana okolitých lesných pozemkov nasledovne:

- nebudete vyžadovať ťažbu zdravých stromov z dôvodu ich možného pádu na vašu nehnuteľnosť umiestnenú v ochrannom pásme lesa
- budete rešpektovať práva vlastníkov a obhospodarovateľov príľahlých lesných pozemkov, ktorí sú účastníkmi v rámci konaní vedených podľa stavebného zákona
- dáte si stavbu poistiť pre prípad vzniku škody vplyvom lesa, ktorú spôsobia prírodné podmienky alebo vykonávanie hospodárskej činnosti v lese tak, aby túto škodu poisťovňa následne nevymáhala od majiteľa alebo obhospodarovateľa lesa.
- pokiaľ bude les ohrozovať majetok a zdravie na vašom pozemku a odborný lesný hospodár vydá povolenie na ťažbu, dáte ju vykonať na vlastné náklady,
- vyrovnáte oprávnené navýšené náklady na práce v príľahlom lese, ktorých navýšenie bude z dôvodu ochrany vašej nehnuteľnosti,

- nebudete na okolité lesné pozemky umiestňovať výkopovú zeminu, žiaden stavebný a komunálny odpad počas stavby ani po jej ukončení
- nebudete zasahovať do príľahlých lesných pozemkov (vjazd, skládka odpadov)
- práce realizovať v súlade s platnou legislatívou zákona o lesoch č. 326/2005 Z.z., zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z., zákona 50/1976 Zb. stavebný zákon, zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o protipožiarnej ochrane, v znení neskorších predpisov
- hore uvedené podmienky budú v plnom rozsahu premietnuté do stavebného povolenia a v prípade, že nebudú dodržané, toto záväzné stanovisko stratí platnosť

Na konanie o udelení tohto súhlasu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Rozhodnutím č. OÚ-PK-PLO-2021/006315-002 zo dňa 26.07.2021, právoplatným dňa 13.08.2021: podľa § 17 ods. 1 a 6 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) odníma poľnohospodársku pôdu natrvalo pre účel výstavby Rekreačnej chaty- zmena stavby pred dokončením- prístavba v k. ú. Pezinok nasledovne:

Pozemky reg. CJKN, pare. č.	druh pozemku /pôvodný/	druh pozemku /nový/	Odnímaná výmera (m ²)	BPEJ/skupina kvality	LV č.
6166	Záhrada	Ostatná plocha	334	0280881/9	11123

Riešený pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Pezinok, vytýčeného lomovými bodmi zastavaného územia obce, ktoré boli premietnuté do odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990.

Podľa § 17 ods. 6 pís. d/ zákona schvaľuje bilanciu skrávky humusového horizontu, vyhotovenú spracovateľom PABA, spol. s r.o..

Podľa § 17 ods. 6 pís. e/ zákona ukladá podmienky na zabezpečenie ochrany poľnohospodárskej pôdy: vykonať skrávku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy odnímanej natrvalo na ploche 334 m², v hĺbke 15 cm a v objeme 50,1 m³ a zabezpečiť jej využitie na pozemkoch vlastníka pare. č. 6091/5, 6164/9 za účelom vytvorenia zelene, zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu odňatú týmto rozhodnutím až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemku a porastom samonáletu drevín. Podľa § 17 ods. 7 zákona je toto rozhodnutie o odňatí po nadobudnutí právoplatnosti podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností na ostatnú plochu. Podľa § 17 ods. 8 zákona je toto rozhodnutie platné len na odsúhlasený zámer.

Podľa § 17 ods. 10 zákona toto rozhodnutie stratí platnosť, ak do troch rokov od jeho právoplatnosti nebola pôda použitá na zámer uvedený v bode I. tohto rozhodnutia.

OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie .

- **Ochrana prírody a krajiny** – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2020/003502 zo dňa 09.03.2020 – Po preštudovaní všetkých predložených podkladov, ako aj dostupných spracovaných dokumentov konštatujeme, že stavba sa nachádza podľa LV č. 11123 mimo zastavaného územia obce, pozemok je evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, záhrada. 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 v súvislosti s plánovanou stavbou potrebný výrub drevín, ktoré spĺňajú parametre podľa § 47 zákona a na ktoré je potrebný súhlas, je v zmysle zákona potrebné požiadať orgán ochrany prírody, ktorým je Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie a to predložením žiadosti o udelenie súhlasu na výrub drevín.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK2-2020/001307-2 zo dňa 27.05.2020 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti súhlasí bez pripomienok.

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

10. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu** stavby Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad.

POVOLENIE stráca platnosť, ak zmena nebude začatá za platnosti pôvodného stavebného povolenia.

Odôvodnenie

podal dňa 04.08.2021 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu **Chata na individuálnu rekreáciu, žumpa a spevnené plochy**, rekreačná oblasť Leitne, (parc. č. KN C, parc. č. 6165, 6166, 6164/24, 6164/9, 6091/5, kat. úz. Pezinok), ktorá bola povolená stavebným povolením č. 423/výst./1982 dňa 02.06.1982.

V zmysle § 68 stavebného zákona

(1) Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.

(2) V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Mesto Pezinok, stavebný úrad, dôkladne preskúmal predložený návrh, zistil vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo v súlade s ustanovením § 61 stavebného zákona dňa 26.10.2021 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad na základe zistenia nových skutočností – oznámenia o úmrtí jedného z účastníkov konania a neukončeného dedičského konania, kde adresa domnelých dedičov je neznáma v zmysle § 18 ods. 3 zákona o správnom konaní č. 71/1976 dňa 25.11.2021 oznámil začatie konania verejnou vyhláškou.

Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytla dostatočný podklad pre posúdenia navrhovanej stavby, upustilo v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

V konaní nevzniesli účastníci konania žiadne námietky.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány: Mesto Pezinok – rozvoj mesta, Mesto Pezinok – oddelenie výstavby a životného prostredia, OÚ Pezinok – Pozemkový a lesný odbor, OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, OR HaZZ v Pezinku. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V priebehu stavebného konania nenašlo Mesto Pezinok také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie zmeny stavby pred ukončením a žiadosti vyhovel.

Správny poplatok vo výške 80,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. b) ods. 2 a písm. d) ods. 4 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na účet Mesta 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 prostredníctvom Mesta Pezinok.

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

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) 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

Príloha pre stavebníka: Dokumentácia overená v tomto konaní

Vyvesené dňa: 5 - -01- 2022

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Doručí sa:

1. stavebník v zastúpení: PABA, spol. s r. o. , Komenského 1230/16, 902 01 Pezinok, IČO: 35 855 924
2. susedia: parc. č. 6089, 6090: domnelí dediči: Ing. Juraj Antalík, P.O.Box, Bratislava 3,
3. MUDr. Beáta Kostúrová, adresa neznáma
4. Ing. Eva Antalová, adresa neznáma
5. parc.č. 6087, 6088: Magdaléna Grancová, Rajecká 8687/38, 821 07 Bratislava,
6. parc. č. 6079/3, 6091/1, 6091/7, 6164/1, 6164/6 – Mesto Pezinok
7. projektant: JUDr. Ing. Mgr. art. Peter Živner, INGART, s.r.o., Majerníková 1/B, 841 05 Bratislava, IČO: 50 956 191

Dotknuté orgány:

8. Okresný úrad Pezinok - pozemkový a lesný odbor
9. – odbor starostlivosti o životné prostredie
10. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
11. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava-Ružinov
12. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
13. Lesy Slovenskej republiky, š.p. OZ Smolenice, Trnavská 12, 919 04 Smolenice

Na vedomie:

14. stavebník: Lupus & Co s.r.o., Ríbezľová 6/8340, 821 07 Bratislava, IČO: 36 776 548
15. mesto Pezinok- v zastúpení primátorom

Vybavuje: Ing. arch. Lenka Cipková, tel. č.: 033/6901707, e-mail: lenka.cipkova@msupezinok.sk