

# Mesto Pezinok

Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku, dňa 3. 10. 2007

Zn.:5/83-UR/4902-20926/2007

## V e r e j n á   v y h l á ť k a

### R O Z H O D N U T I E

**Navrhovateľ:** TOMSTAV, a.s., Grösslingova 45, 811 09 Bratislava  
v zastúpení : Ing. Mária Varcholová, Zadunajská 8, 851 01 Bratislava  
Zuzana Augustínová, Zadunajská 8, 851 01 Bratislava

podal dňa 20.6.2007 na Mesto Pezinok žiadosť o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: **Výstavba rodinných domov Pezinok – Za panskou záhradou** ( parc. č. 790/1, 790/2, 795/1, 795/2, 797/4, 799/1, kat. územie: Grinava ).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien (ďalej len stavebný zákon), posúdil predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a na základe tohoto posúdenia **vydáva** podľa § 39a stavebného zákona

### r o z h o d n u t i e   o   u m i e s t n e n í   s t a v b y

S t a v b y: **Výstavba rodinných domov Pezinok – Za panskou záhradou**

Členenie stavby:

- SO 01      Príprava územia
- SO 02      Hrubé terénne úpravy
- PS/SO 03   Trafostanica
- PS/SO 04   ČOV
- SO 05      Rodinný dom Typ „A“
- SO 06      Rodinný dom Typ „B“
- SO 07      Vodovod
- SO 08      Kanalizácia
- SO 09      Plynovod STL
- SO 10      Vonkajšie rozvody VN
- SO 11      Vonkajšie rozvody NN
- SO 12      Verejné osvetlenie
- SO 13      Vonkajšie rozvody slaboprádu
- SO 14      Komunikácie a spevnené plochy
- SO 15      Drobná architektúra
- SO 16      Oplotenie

katastrálne územie: **Grinava**  
**799/1**

parc. č.: **790/1, 790/2, 795/1, 795/2, 797/4,**

( jedná sa o novú lokalitu 49 rodinných domov radených pozdĺž miestnych komunikácií vrátane vybudovania prislúchajúcej infraštruktúry; dopravne budú objekty napojené hlavnou obslužnou komunikáciou na Limbašskú cestu; súčasťou stavby bude aj vybudovanie inžinierskych sietí : elektro, plynu, vody, a odvodu splaškov )

Stavba sa bude realizovať na pozemkoch parc. č. 790/1, 790/2, 795/1, 795/2, 797/4, 799/1 v kat. úz. Grinava , ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu (pre navrhovateľa) a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

**1. Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:**

Stavba bude umiestnená na pozemkoch parc. č. 790/1, 790/2, 795/1, 795/2, 797/4, 799/1. V uvedenej lokalite sú navrhované dva typy rodinných domov – Typ A a typ B.

**Rodinný dom typu A** - je riešený ako dvojpodlažný, nepodpivničený, určený pre zástavbu na hranici pozemku bezprostredne susediacu s ďalším rodinným domom, s ktorým bude tvoriť dvojdom oddielatovaný medzerou hrúbky 30 mm, spoločne prestrešený sedlovou strechou.

Stavebná čiara bude vo vzdialenosti 8,0 m a 8,5 m od hranice pozemku zo strany ulice. Výška hrebeňa strechy bude max. 9,0 m od úrovne terénu.

**Rodinný dom typu B** - je riešený ako jednopodlažný, tzv. bungalow, nepodpivničený, prestrešený sedlovou strechou.

Stavebná čiara bude vo vzdialenosti 6,0 m od hranice pozemku zo strany ulice. Výška hrebeňa strechy bude max. 5,75 m od úrovne terénu.

**Na vlastnom pozemku musia byť umiestnené i všetky prečnievajúce časti stavby ako okapy, žľaby, rímsy a pod.**

**2. Napojenie RD na inžinierske siete bude novonarovhovanými prípojkami: elektro, vody, plynu a kanalizácie do vlastnej ČOV .**

Parkovacie miesta budú vybudované na pozemku pri každom dome v počte 2 miesta pre rodinný dom typu A a 3 miesta pre rodinný dom typu B.

**3. Námietky účastníkov konania: bez námietok.**

**4. Vyjadrenie dotknutých orgánov štátnej správy:**

- **Mesto Pezinok** - zn. 5/41/ZS-2204-20264/2007 zo dňa 13.06.2007- súhlasíme s navrhovanou výstavbou rodinných domov na hore uvedených pozemkoch za podmienky stanovenia a začlenenia regulatívov pre výstavbu rodinných domov do územného rozhodnutia v zmysle predloženej PD. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.
- **Mesto Pezinok – odd. dopravy a cestného hospodárstva**- napojenie na Limbašskú cestu povoľuje Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie.
- **Krajský pozemkový úrad v Bratislave**- zn. 1419/250/2005 zo dňa 30.12.2005 – udeľuje súhlas na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite č.22 „ Za panskou záhradou “ o výmere 5,6112 ha , druh pozemku vinohradnícka pôdna skupina 6, k.ú. Grinava. Využitie územia IBV.
- **Archeologický ústav SAV** - zn. 798/07/10122 zo dňa 10.05.2007- v záujme ochrany arch. kultúrneho dedičstva musí stavebník splniť tieto podmienky :
  - Stavebník ohlási najmenej s trojmesačným predstihom plánovaný začiatok prác Krajskému pamiatkovému úradu v Bratislave a Archeologickému ústavu SAV v Nitre.
  - Stavebník zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie archeologického výskumu, ktorou je podľa § 36 ods. 2 zákona o ochrane pamiatkového fondu Archeologický ústav SAV v Nitre, alebo iná právnická osoba s oprávnením vydaným Ministerstvom kultúry SR.

- Stavebník a dodávateľ zároveň vytvoria priaznivé podmienky pre uskutočnenie záchranného archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom vykonania záchranného archeologického výskumu, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov).
- Náklady na archeologický výskum uhradí stavebník v zmysle § 33. ods. 1 citovaného zákona.
- Nálezy z archeologického výskumu budú uložené v depozitároch inštitúcie vykonávajúcej výskum.
- Ak v priebehu výkopových práce mimo povoleného výskumu dôjde k odkrytiu nepredvídaného nález, musí to nálezca ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu v Bratislave. Ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu je povinný nálezca, alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác, pri ktorých došlo k nález, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení, podľa § 40 odseku 2 zákona o ochrane pamiatkového fondu. V zmysle § 40 odseku 3 citovaného zákona, sa musí nález ponechať bez zmeny, až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom, alebo ním poverenou osobou.
- **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – číslo: RÚVZ/23-7839/2007 zo dňa 04.06.2007 – súhlasíme s návrhom na územné konanie vyššie uvedenej stavby. Súčasne stanovujeme splnenie týchto povinností :
  - a/ Preveriť potrebu ochrany navrhovaného obytného súboru proti prenikaniu radónu z podlažia podľa nariadenia vlády SR č. 350/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie žiarenia z prírodného žiarenia.
  - b/ Usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých domov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených pre dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky podľa NV SR č. 353/2006 Z. z., o požiadavkách na vnútorné prostredie budova a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia.
  - c/ Stavebno-technické riešenie rodinných domov zosúladiť v podrobnostiach s požiadavkami STN 734301 Budovy na bývanie.
  - d/ V rámci kolaudačného konania preukázať, že voda dodávaná do spotrebiska predmetnej výstavby spĺňa kritériá NV SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu.
- **OR HaZZ v Pezinku** - číslo: ORHZ-783/2007 zo dňa 05.06.2007 – k požiarnebezpečnostnému riešeniu nemá pripomienky.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek ochrany prírody a krajiny** – zn. ŽP-873-07 zo dňa 12.7.2007 – za dodržania podmienok tohto vyjadrenia nemáme k vydaniu územného rozhodnutia pripomienky.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek odpadového hospodárstva** – zn. ŽP/ODP./2007/874/Gb zo dňa 21.5.2007 – nemáme námietky proti realizácii predmetnej stavby.
- **ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej vodnej správy** - ŽP.vod.872/V-436/2007-Km zo dňa 23.05.2007 – Navrhované objekty SO 07 Vodovod , SO 08 Kanalizácia, PS/SO 04 ČOV sú vodnými stavbami. Navrhovaná výstavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná za podmienok :
  - S realizáciou ČOV súhlasíme za podmienky, že navrhovaná splašková kanalizácia s ČOV bude verejnou kanalizáciou podľa § 2 ods. b) zák. č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch verejných kanalizáciách a ich prevádzkovaní bude v súlade s § 5 tohto zákona.
  - K navrhovanej lokalite a osobitne k realizácii ČOV s vypúšťaním vyčistených odpadových vôd do Limbašského potoka musí dať súhlasné stanovisko správca toku – SVP š.p., OZ

Bratislava, Karloveská 2, Bratislava.

- **Obvodný úrad v Pezinku, odbor krízového riadenia** - KR-916-2/2007 zo dňa 04.06.2007- s vydaním územného rozhodnutia súhlasíme.
- **Úrad bratislavského samosprávneho kraja, odbor dopravy** - 8497/2007-DOP zo dňa 07.08.2007- s vydaním územného rozhodnutia na stavbu rodinných domov v Pezinku v lokalite Za panskou záhradou súhlasíme.
- **Okresné riaditeľstvo PZ v Bratislave – okolie, ODI** - č. p.: ORP-39-21/H-DI-ING-07 zo dňa 13.06.2007 – súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia za doriešenia nasledovných pripomienok :
  - Navrhované polohy oplotení požadujeme ukladať v stavebných povoleniach jednotlivým stavebníkom, za záväzné.
  - Lokalitu odporúčame riešiť od prvej križovatky ako obytnú zónu, s prejazdom do úrovne chodníka.
  - Z predloženej dokumentácie nie je jasné napojenie riešenej lokality na existujúci obecný chodník – požadujeme doriešiť napojenie lokality aspoň do výhľadového koridoru budúceho chodníka.
  - Z dôvodu upokojenia dopravy odporúčame riešiť jednotlivé križovatky obytnej zóny, ako vyvýšené.
- **Regionálne cesty Bratislava, a. s.** - 563/515/07/OSI zo dňa 25.06.2007 – k predloženej PD pre územné konanie je naše stanovisko nasledovné :
  - Oplotenie pozemkov vo vzťahu k ceste III/5024 žiadame v takej vzdialenosti, aby za obnovenou a prehĺbenou cestnou priekopou vznikol priestor pre nevybudované inž. siete a chodník, šírkoivo usporiadaný v zmysle normy.
  - Minimálne za cestný pozemok cesty III/5024, t.j. 0,60 m za cestnú priekopu žiadame situovať navrhovanú prípojku VNK, prípojky križujúce uvedenú cestu realizovať pretláčaním.
  - Vzhľadom k nepostačujúcej kapacite súčasnej križovatky ciest II/502, III/5024 a MK ku Glejovke, žiadame predložiť variantné riešenie dopravného pripojenia lokality, mimo cesty III/5024.
  - V ďalšom stupni PD bude dokumentácia obsahovať schválenú variantu dopravného pripojenia lokality, priečny rez úprav od oplotenia pozemkov po os cesty III/5024, so zakreslením chodníka a povrchovým odvodnením uvedenej cesty.
  - K predloženej PD sa musí vyjadriť vlastník ciest II/502 a III/5024 – Bratislavský samosprávny kraj, odbor dopravy.
- **Slovenský plynárenský priemysel, a. s.** – DSAIz/319/2007/Ka zo dňa 17.07.2007 - súhlasíme s navrhovanou výstavbou 49 rodinných domov. Predpokladanú potrebu zemného plynu 68 m<sup>3</sup>/hod., 171500 m<sup>3</sup>/rok je možné zabezpečiť vybudovaním STL plynovodu d90, PN300 kPa, PE100 SDR17 vedeného v súbahu s navrhovanou prístupovou komunikáciou v zelenom páse napojeného na STL plynovod DN100, PN300 kPa, oceľ v ceste na Limbach.
- **Západoslovenská energetika, a. s.** – zo dňa 14.06.2007 – k vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky. Požadovaný odber e. energie s max. rezervovanou kapacitou 370 kW bude možné pripojiť po vybudovaní novej TS a NN káblových rozvodov v danej lokalite.
- **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.**- č. 14014/4021/07/Ko/Rm zo dňa 07.06.2007 – dodržať podmienky tohto vyjadrenia .

- **Slovak Telecom** - pri realizácii Vami plánovanej stavebnej akcie dôjde k styku s podzemnými vedeniami prístupovej a transportnej siete. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe je viac káblov s rôznou funkčnosťou.
- **Hydromeliorácie, š. p.** – č. 2267-3/110/2007 zo dňa 19.06.2007- s výstavbou na území závlah nesúhlasíme. Vodnú stavbu – závlahové potrubie – žiadame rešpektovať. V prípade, že v rozhodovacom procese prevýši spoločenský záujem vlastníkov pozemkov o zhodnotenie ich vlastníctva a správny orgán vydá súhlas so zmenou funkčného využitia podľa § 13 a následne rozhodne o odňatí podľa §17 zákona č.220/2004 Z.z. žiadame správny orgán, aby v jeho rozhodnutí boli zakomponované nasledovné podmienky :
  - zaviazať investora k prekládke časti podzemnej rúrovej siete tak, aby vodná stavba zostala naďalej funkčná a prevádzkyschopná. Úhrada tejto činnosti bude vyvolanou investíciou investora a bude v plnej výške hradená investorom. Odovzdanie a prevzatie prekládky podľa schválenej technickej dokumentácie bude vykonané za účasti zástupcu správcu vodnej stavby bezodplatným prevodom.
  - ak nebude možná prekládka podzemnej časti rúrovej siete, budeme žiadať investora rešpektovanie vodnej stavby a jej ochranného pásma. Zároveň budeme žiadať správny orgán o zviazanie vlastníka pozemku k právu prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
  - v prípade, že sa preukáže odborným posúdením možnosť zrušenia časti potrubia bez náhrady novým potrubím (koncová vetva), v rozhodnutí zaviazať vlastníka pozemku k majetkovoprávnemu vysporiadaniu časti rúrovej siete pred vydaním stavebného povolenia. Ukončenie zostávajúcej časti rúrovej siete bude vykonané podľa správcom schválenej dokumentácie na náklady žiadateľa (vlastníka pozemku) s možnosťou ukončiť zostávajúcu časť siete (potrubia) na najbližšom hydrante. Toto ukončenie a odpredaj tejto časti rúrovej siete nesmie mať za následok znefunkčnenie zostávajúcej časti vodnej stavby. Práce spojené s odborným ukončením úseku budú vykonané za účasti zástupcu správcu vodnej stavby a budú hradené v plnej výške žiadateľom (vlastníkom) pozemku. Závlaha pozemkov je podľa zákona o vodách vodná stavba vo vlastníctve štátu, súhlas s likvidáciou a odpredaj časti závlahového potrubia schvaľuje Ministerstvo pôdohospodárstva SR v zmysle §45 zákona č. 92/1991 Z. z. Schvaľovaniu na MP SR. predchádza zasadanie osobitnej vyraďovacej komisie na š.p. Hydromeliorácie po predložení znaleckého posudku a požadovaných dokladov.
- **Slovenský vodohospodársky podnik, š. p.**- zn. 4168-210/2007 –Su zo dňa 19.06.2007- s vydaním územného rozhodnutia súhlasíme po splnení nasledovných pripomienok:

Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie požadujeme zapracovať:

- Podľa § 36 zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. komunálne vody, ktoré vznikajú v aglomeráciách, je možné odvádzať len verejnou kanalizáciou. V súlade so zákonom o vodách bol vypracovaný a schválený projekt stavby navrhujúci odkanalizovanie malokarpatského regiónu do OČOV vo Vrakuni. V rámci pripravovanej stavby je uvažované aj odkanalizovanie obce Limbach.
- Predpokladaná lehota výstavby navrhovaných 49 rodinných domov je 32 mesiacov, plánovaný termín ukončenia výstavby je marec 2010. Najvhodnejšou možnosťou by bola koordinácia dostavby rodinných domov s možnosťou napojenia na verejnú kanalizáciu. Výstavbu samostatnej ČOV pre 250 EO je možné chápať len ako núdzové riešenie na preklopenie termínu možného napojenia na verejnú kanalizáciu.
- Vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd musí byť v súlade s NV SR č. 296/2005 Z. z. Limbašský potok je vodný tok charakteristický nízkymi prietokmi. Aby boli splnené všeobecné požiadavky pre povrchovú vodu dané prílohou č. 1 k NV SR č. 296/2005 Z. z.,

uvažovaná ČOV musí dosahovať vysokú účinnosť čistenia, ktorú zabezpečí len priradený tretí stupeň čistenia. Zároveň už v štádiu projektovej prípravy výstavby ČOV musí byť riešená manipulácia s nečistenými alebo nedostatočne čistenými odpadovými vodami v mimoriadnych situáciách. Vzhľadom na prietokové pomery uvažovaného recipientu nie je možné počas mimoriadnych situácií do neho odvádzať nečistené alebo nedostatočne čistené odpadové vody.

- Je na uváženie, či je rentabilné investovať vysoké investičné prostriedky do vysokoúčinnnej ČOV, pretože vývoj situácie ukazuje, že bude prevádzkovaná len krátke obdobie.
  - V prípade realizácie ČOV s vypúšťaním vôd do Limbašského potoka požadujeme vypracovať výkresy detailu výustného objektu. Vyústenie požadujeme realizovať v mieste, kde je svah koryta opevnený betónovými panelmi (nie na úseku svahu s kamenným obložením ukladaným do betónovej zmesi). Os výustného potrubia musí s prúdnicou toku zvierat' uhol 40 – 60°, žiadna časť výustného objektu nemôže zasahovať do prietokového profilu koryta toku a jeho opevnenie musí nadväzovať na jestvujúce opevnenie svahu koryta.
  - Kanalizačnú šachtu na výustnom potrubí do Limbašského potoka, ktorá sa nachádza na pobrežnom pozemku požadujeme umiestniť mimo 5 m širokého ochranného pásma toku na pozemok parc. č. 793/8 vo vlastníctve investora.
  - Schopnosť horninového podlažia absorbovať zrážkové vody odvádzané do vsakovacích šácht požadujeme overiť hydrogeologickým posudkom.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie požadujeme predložiť na vyjadrenie.
- **Ministerstvo obrany SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby**- SAMaV-1863/2007 zo dňa 08.06.2007- s realizáciou akcie podľa priloženej dokumentácie súhlasíme pri splnení nižšie uvedených podmienok tohto vyjadrenia.

5. Pred zahájením stavebných prác je stavebník povinný vytýčiť všetky inžinierske siete.

6. Projektovú dokumentáciu stavby je potrebné spracovať v rozsahu zákona č. 50/1976 Zb. v znení noviel, vyhlášky č. 453/2000 Z. z., pripomienok orgánov štátnej správy, miestnej samosprávy, správcov inžinierskych sietí.

**Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 odst.1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.**

## **O d ô v o d n e n i e :**

Navrhovateľ podal dňa 20. 6. 2007 návrh na umiestnenie stavby. K návrhu bolo priložené zadanie stavby s vyjadreniami zainteresovaných orgánov a organizácií.

Mesto Pezinok oznámilo verejnou vyhláškou podľa § 36 ods.4 stavebného zákona dňa 25.7. 2007 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a dňa 6.9. 2007 vykonalo ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

Svoje stanoviská oznámili vyššie citované orgány, ktoré boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Umiestnenie stavby vyhovuje podmienkam stavebného zákona.

Navrhovateľ zaplatil správny poplatok vo výške 500,- Sk.

## **P o u č e n i e :**

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 Krajský stavebný úrad v Bratislave prostredníctvom Mesta Pezinok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**Mgr. Oliver S o l g a**  
primátor mesta

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklom. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

**Vyvesené dňa:**

**Zvesené dňa:**

**Pečiatka a podpis:**

**Pečiatka a podpis:**

Príloha: 1 x situácia (pre navrhovateľa)

### **Doručí sa:**

1. navrhovateľ v zastúpení : Ing. Mária Varcholová, Zadunajská 8, 851 01 Bratislava
1. Zuzana Augustínová, Zadunajská 8, 851 01 Bratislava
2. primátor mesta Pezinok
3. Mesto Pezinok – správa majetku
4. Mária Krasňanská, Štúrova 3519/64, 902 03 Pezinok
5. Peter Vacho, J.Raka 3494/6, 902 03 Pezinok
6. Lenka Vachová , J.Raka 3494/6, 902 03 Pezinok
7. Ing. Miloš Dano, Limbašská cesta 5, 902 01 Pezinok
8. Vinohradnícko- vinárske družstvo podielnikov Karpaty, Limbašská 2, 902 03 Pezinok
9. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova 36, 817 15 Bratislava

### **Na vedomie :**

1. TOMSTAV, a.s., Grösslingova 45, 811 09 Bratislava

Vybavuje: Ing. Andelová



Pri Limbašskej ceste

