

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 27.10.2009

Zn.: 5/81-SP/2963-11819/09

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Ing. Robert Virgovič s manž. Ing. Zuzanou Virgovičovou**, Nová 39/A, Viničné  
**Ing. Peter Pastír a manž. Miroslava Pastírová**, Suvorovova 18, 902 01 Pezinok  
**Ing. Karol Chvostál a manž. Emília Chvostálova**, Suvorovova 26, 902 01 Pezinok  
v zastúpení: **Ing. Robert Virgovič**, Nová 39/A, Viničné

podal dňa 19.04.2009 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu:  
**„Nadstavba bytového domu s vytvorením ôsmich bytových jednotiek v podkroví a vytvorenie dvanásť parkovacích miest“** na Muškátová 22 a 24 v Pezinku, súp. .č 2600, 2601 ( parc. č. **2052/3, 2052/2, 2065/5**, k.ú. Pezinok).

Územné rozhodnutie bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/81-ÚR/2964-11820/2009 dňa 29.07.2009.

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

S T A V B A:

**„Nadstavba bytového domu s vytvorením ôsmich bytových jednotiek v podkroví a vytvorenie dvanásť parkovacích miest“** na Muškátová 22 a 24 v Pezinku, súp. .č 2600, 2601

katastr. území: **Pezinok**

na pozemku parc. č. **2052/3, 2052/2, 2065/5**

sa podľa § 66 stavebného zákona

## POVOĽUJE

**Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky :**

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok, ako príslušného stavebného úradu. 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 práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad upúšťa od vytýčenia priestorovej polohy stavby organizáciou k tomu oprávnenou, zodpovedá za súlad priestorovej polohy s overenou dokumentáciou osoba vykonávajúca stavebný dozor, resp. dodávateľská organizácia.
5. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona, vyhl. č. 453/2000 Z.z., č. 532/2002 Z.z. a príslušné technické normy.
6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:  
Objekt je podpivničený, 4-podlažný, prestrešený plochou strechou. Stará strecha sa odstráni. Vybuduje sa nová plytká strecha manzardového tvaru. V novovytvorenom podkroví vznikne osem bytových jednotiek.  
Pôdorysný rozmer, ani umiestnenie stavby sa nemenia, ostávajú pôvodné. Stavba je umiestnená na pozemkoch parc. č. 2052/3, 2052/2 vo vzdialenosti cca 16,5 m od bytového domu na pozemkoch parc. č. 2051/2 a 2051/3.  
Výškové osadenie: výška prízemí +0,0 sa nemení – ostáva pôvodná.

Max. výška hrebeňa strechy bude 15,30 m nad  $\pm 0,0$  m.  
Na pozemku parc. č. 2065/5 sa vybuduje 12 parkovacích miest.

7. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba sa napojí na jestvujúce prípojky vody, kanalizácia, električky a plynu.
8. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu ap/. Sklárky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku. Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.
9. Stavba bude dokončená do : **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.  
Stavbu bude realizovať: **Ing. Robert Virgovič s manž. Ing. Zuzanou Virgovičovou**, Nová 39/A, Viničné  
**Ing. Peter Pastír a manž. Miroslava Pastírová**, Suvorovova 18, Pezinok  
**Ing. Karol Chvostál a manž. Emília Chvostálova**, Suvorovova 26, Pezinok

Stavba bude uskutočnená: **dodávateľsky**

Dodávateľ bude určený výberovým konaním. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu dodávateľa najneskôr do 10 dní po výbere dodávateľa a predložiť jeho oprávnenie.

9. N á m i e t k y účastníkov konania: bez námietok.
10. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov :  
**Primátor mesta Pezinok** – súhlasíme s navrhovanou nadstavbou bytového domu a vytvorením ôsmich bytových jednotiek na pozemku parc. č. 2052/3, 2052/2 na Muškátovej 22 a 24 v Pezinku za podmienky, že parkovacie miesta pre navrhované bytové jednotky budú realizované súbežne s nadstavbou. Uvedený zámer je v súlade s ÚPN mesta Pezinok.  
**Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.** – stanovisko k územnému a stavebnému konaniu:
  1. K umiestneniu predmetnej nadstavby bytového domu nemáme námietky, nakoľko podľa predložených dokladov nezasahuje do jestvujúcich verejných rozvodov vodovodu a kanalizácie BVS.
  2. Žiadame dodržať ochranné pásmo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
  3. V trase vodovodu a kanalizácie, vrátane ochranného pásma, je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup .k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať sklárky, vykonávať terénne úpravy a podobne. Akákoľvek stavebná činnosť v ochrannom pásme sa môže vykonávať iba so súhlasom a podľa pokynov príslušného majstra BVS.
  4. S využívaním jestvujúcej vodovodnej a kanalizačnej prípojky, TČO: 102-00290-0 a TČO: 102-00290-0 budeme súhlasiť iba za predpokladu, že vodovodná a kanalizačná prípojka sú vo vyhovujúcom stave a spĺňajú podmienky platných ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5402, STN 75 6101, STN EN 1610 a STN 73 6005, príp. ďalších súvisiacich noriem a zákonov, vrátane ich zmien a dodatkov.
  5. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej a kanalizačnej prípojky nesie vlastník prípojok, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
  6. Ak vodovodná a kanalizačná prípojka nie sú vo vyhovujúcom stave, bude potrebná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
  7. Súhlas na využitie jestvujúcej vodovodnej a kanalizačnej prípojky a vnútorných rozvodov musí dať ich vlastník.
  8. Podružné vodomery osadené na vnútornom vodovode nebudú fakturačné, ale budú slúžiť iba pre potrebu vlastníkov bytov. Podružné meradlá naša spoločnosť nezabezpečuje ani neprevádzkuje.
  9. Napojenie nadstavby bytového domu na verejnú kanalizáciu bude možné po dokončení a skolaudovaní stavby v investorstve BVS - "Malokarpatský región - odkanalizovanie" po roku 2008. V súčasnosti je ČOV v Pezinku kapacitne vyťažená a preto na verejnú kanalizáciu nie je možné sa napojiť.
  10. Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený systém. Odvedenie zrážkových vôd požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým podmienkam. Naša spoločnosť si vyhradzuje právo kontroly spôsobu odvádzania týchto vôd. Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.
  11. Technické riešenie a realizácia 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.**ZSE a.s.** – Požadovaný odber el. energie s inštalovaným výkonom 8x5 kW (max. súč. výkon 20 kW) pre byt č. 1 a 2 bude zabezpečený z jestvujúcej káblovej prípojky na náklady investora. Meranie odberu el. energie bude umiestnené v plastovom rozvádzači RE na verejne prístupnom mieste. Pred

elektromerom v rozvádzači žiadame osadiť hlavné ističe dimenzie 8x1x25A. Po realizácii žiadame dodať príslušnému technikovi RSS BA el. revíziu správu.

**SPP a.s.** – NTL plynovod DN 100 z oceleového materiálu s prevádzkovým pretlakom max. PN 2,1 kPa, min. PN 1,7 kPa. Prípojka NTL je existujúca DN 100 v dĺžke 3,5 m. HUP – existujúci, Meranie osadiť v priestoroch inštaláčného jadra. Plynomer – BK 1,6 – G 1,6.

**Slovak Telekom a.s.** - Pri realizácii Vami plánovanej stavebnej akcie dôjde k styku s podzemnými káblami.

**ObÚ ŽP v Pezinku - OPaK** – K vydaniu územného rozhodnutia nemáme ďalšie zásadné pripomienky.

**ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo** - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava** – Súhlasí sa s návrhom na umiestnenie stavby „Nadstavba bytového domu“ Muškátová 22 a 24 v Pezinku. Súčasne stanovujem nasledovné povinnosti:

1. Zabezpečiť dostatočné účinné odvetranie všetkých priestorov bez možnosti prirodzeného vetrania.
2. Zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi.
3. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
4. Ku kolaudácii predložiť protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi.

**OR HaZZ v Pezinku** – K riešeniu požiarnej bezpečnosti nemá pripomienky.

**OR PZ v Bratislave – okolie – ODI v Pezinku** – Z hľadiska nami sledovaných záujmov si uplatňujeme nasledovné pripomienky:

1. Počet navrhnutých parkovacích miest (12 PM) je pre potreby novovybudovaných 8 bytových jednotiek dostatočný (1,5 PM na bytovú jednotku, odporúčaná hodnota je 1,5 PM/BJ). Novovybudované parkovacie miesta nesmú byť realizované na plochách dosiaľ využívaných k odstavovaniu vozidiel včítane nelegálneho spôsobu, napr. parkovaním na verejnej zeleni.
2. Pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru priľahlých komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby – prenosné dopravné značenie.
3. Projekt organizácie dopravy – trvalé DZ, žiadame predložiť ku konzultácii a následnému schváleniu najneskôr do 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch.

11. Stavebníci sú **povinní písomne oznámiť** začatie stavby tunajšiemu stavebnému úradu.

12. Stavebníci sú **povinní použiť** na uskutočnenie stavby iba vhodný stavebný výrobok v zmysle Zákona č. 90/1998 Z.z.

13. Stavebníci sú povinní viesť o stavbe jednoduchý stavebný záznam, ktorý spolupodpisuje osoba vykonávajúca odborný dozor, resp. pri dodávateľskom spôsobe výstavby stavebný denník vedie dodávateľská organizácia.

14. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľka "Stavba povolená" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavebný dozor, začatie a ukončenie výstavby, dodávateľ stavby.

16. 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.

17. V zmysle § 127 ods. 2 stavebného zákona v prípade nepredvídaných nálezov 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 ohlási 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.

18. Po ukončení stavby je stavebník povinný **požiadat' o kolaudáciu stavby** Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad.

**S T A V E B N É P O V O L E N I E** stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá.

## Odôvodnenie :

Stavebník podal dňa 19.04.2009 žiadosť o vydanie stavebného povolenia. Z dôvodu, že na uvedenú stavbu nebolo vydané územné rozhodnutie, stavebný úrad stavebné konanie prerušil.

Územné rozhodnutie bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/81-ÚR/2964-11820/2009 dňa 29.07.2009. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím.

Mesto Pezinok oznámilo podľa § 61 stavebného zákona dňa 09.09.2009 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a upustenie od ústneho pojednávania, nakoľko pomery v území sú stavebnému úradu známe.

Mesto Pezinok v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmalo predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky stanovené stavebným zákonom, vyhl. č. 453/2000 Z.z., č. 532/2003 ako aj podmienky územného rozhodnutia.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány: BVS, SPP, ZSE, OR PZ – ODI, OR HaZZ v Pezinku, OÚ v Pezinku – ŽP– odpadové hospodárstvo, Regionálny úrad verejného zdravotníctva a primátor mesta Pezinok ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

V priebehu stavebného konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by neumožňovali povolenie stavby.

Správny poplatok 66, - € bol zaplatený v hotovosti v pokladni MsÚ Pezinok.

## 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 možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

**Toto rozhodnutie má v zmysle § 61 ods. 4 povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho zákona vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým a na internetovej stránke [www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

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

**Vyvesené dňa:**

**Zvesené dňa:**

**Pečiatka a podpis:**

**Pečiatka a podpis:**

Vybavuje: Ing. Vojčináková

Príloha pre stavebníka: overená dokumentácia stavby v tomto konaní.

**Doručí sa:**

1. stavebníci v zastúpení: Ing. Robert Virgovič, Nová 39/A, Viničné
2. primátor mesta Pezinok
3. vlastníci bytového domu Muškátová 22 a 24 v zastúpení Ing. Miroslav Senka, Muškátová 22, Pezinok
4. susedia: Mesto Pezinok – majetko-právne odd.
5. vlastníci bytového domu Muškátová 26 a 28 v Pezinku
6. projektant: Ing. Katarína Šilhárová, Muškátová, 902 01 Pezinok

**Na vedomie:**

1. stavebníci: Ing. Zuzana Virgovičová, Nová 39/A, Viničné
2. Ing. Peter Pastír, Suvorovova 18, 902 01 Pezinok
3. Miroslava Pastírová, Suvorovova 18, 902 01 Pezinok
4. Ing. Karol Chvostál, Suvorovova 26, 902 01 Pezinok
5. Emília Chvostálová, Suvorovova 26, 902 01 Pezinok