

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku dňa 26.02.2010

Zn.: 5/8-SP/1776-34475/09-10

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **BA BUILDING, s.r.o.**, Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37

podal dňa 09.12.2009 na Mesto Pezinok žiadosť o stavebné povolenie na stavbu **SO 11 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy**, ktoré sú časťami stavby: **Obytný súbor Pezinok Sever III** v Pezinku (na pozemkoch parc. č. 880/189, 880/193, 880/196, 880/197, 880/198, 880/199, 880/200, 880/203, kat. úz. Pezinok).

Územné rozhodnutie bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/8-ÚR/3062-12705/09 dňa 29.06.2009, právoplatnosť nadobudlo 16.12.2009.

Mesto Pezinok, ako príslušný špeciálny stavebný úrad podľa § 120 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon) v súlade s ustanovením § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení noviel (cestný zákon), po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, prerokovalo žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a po preskúmaní podľa § 62 stavebného zákona rozhodlo takto:

**Stavba: SO 11 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy**, ktoré sú časťami stavby **Obytný súbor Pezinok Sever III** v Pezinku

na pozemkoch parc. č.:

**880/189, 880/193, 880/196, 880/197, 880/198, 880/199, 880/200, 880/203**, (v zmysle geometrického plánu /ďalej len GP/ č. 6/2010 vyhotoveného Ing. Marianom Zelmanom, autorizačne overeného Ing. Valériou Vicenovou - GP úradne overeného Správou katastra Pezinok dňa 01.02.2010 pod č. 45/2010

v katastrálnom území: **Pezinok**

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. **Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby** t.j. jej priestorovej polohy podľa podmienok umiestnenia stavby fyzickou osobou (resp. organizáciou ) na túto činnosť oprávnenou. Protokol o vytýčení predloží pri kolaudácii.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
4. 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.
5. **Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:**

**SO 11 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy** – predmetom je komunikačné napojenie navrhovaných bytových domov na sieť miestnych komunikácií a peších komunikácií a plochy statickej dopravy. Z navrhovaných komunikácií je riešený aj prístup k plochám statickej dopravy v 1. PP bytových domov. Komunikácie tvoria vetva „A“ – upokojená komunikácia D1-5,0/30 dl. 63,27 m, ktorá sa napája na komunikáciu C2-MO 8,0/30 (t.č. rozostavanú), „B“ – upokojená komunikácia D1-4,5/30 dl. 42,50 m, „C“ – upokojená komunikácia D1-5,0/30 dl. 29,30 m, plochy statickej dopravy tvoria parkoviská č. 1-58, spevnené plochy tvoria chodníky a plochy pre kontajnery.

6. Odvod dažďových vôd z parkovísk a spevnených plôch bude dažďovou kanalizáciou cez ORL do akumuláčnej nádrže a následne do recipientu.
7. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu ap/. Skládky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku. Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.
8. Stavba bude dokončená do : **36 mesiacov** od právoplatnosti SP.  
 Stavbu bude realizovať: **BA BUILDING s.r.o.**, Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37  
 Stavba bude uskutočnená: **dodávateľsky.**  
 Dodávateľ stavby bude: **BA BUILDING s.r.o.**, Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37
9. **N á m i e t k y** účastníkov konania: **bez námietok.**

#### **10. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov štátnej správy:**

**Mesto Pezinok – územné plánovanie** – PD zosúladiť s projektom „Panský chodník“ – komunikácia B2 MZ 8,5/50 (pozn. zberná komunikácia, na ktorú sa napája obslužná komunikácia vo výstavbe C2-MO 8,0/30).

**Mesto Pezinok – ochrana prír. a krajiny** – žiada konzultáciu s riešiteľom sadových úprav ohľadne výberu výsadbového materiálu (+ zelené plochy okolo BD žiadame oblé okraje) a riešenia detského ihriska – je nutné zatváracie pieskovisko + šmykľavku zaústiť so sp. plochy!

**ZSE** – Požadujeme rešpektovať všetky jestvujúce energetické zariadenia a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 36 Zákona o energetike č.656/2004 Z.z. a nadväzných legislatívnych predpisov. Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.

**SPP** – súhlasíme s predloženou PD pre účely stavebného konania.

**ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS** – rozhodnutím č. Vod.1958/I-243/2009-Ma zo dňa 02.02.2010 povoľuje uskutočnenie vodných stavieb SO 03 – splašková kanalizácia, SO 04 – dažďová kanalizácia, SO 05 – prípojka voda, SO 06 – preložka vodovodu. ŠVS dňa 25.02.2010 vydala súhlas na realizáciu stavby križovanie vodného toku Saulak a riešených rozvodov v konštrukcii premostenia.

**ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo** – stanovisko č. ŽP/ODP/2010/119/Sch zo dňa 02.02.2010 - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.

**ObÚ Pezinok, odbor civilnej ochrany a krízového riadenia** - na predmetných pozemkoch sa nenachádzajú žiadne zariadenia civilnej ochrany; s vydaním stavebného povolenia súhlasí bez pripomienok.

**OR HaZZ v Pezinku** – stanovisko č. ORHZ-75/2010 zo dňa 19.01.2010 **k požiaro-bezpečnostnému riešeniu máme pripomienku:**

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Pezinku pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku( stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Nami opečiatkovanú projektovú dokumentáciu žiadame predložiť pri kolaudačnom konaní.

**OR PZ v Bratislave –okolie – ODI v Pezinku** – stanovisko č. ORP-36-13/H-DI-2010 zo dňa 22.01.2010 - Okresný dopravný inšpektorát PZ v Pezinku, v zmysle Vašej žiadosti, posúdil predloženú projektovú dokumentáciu **pre vydanie stavebného povolenia**, a z hľadiska nami sledovaných záujmov si uplatňujeme nasledovné pripomienky:

V zmysle §-u 2, ods. 4, Zákona Č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), sa

*navrhovanie pozemných komunikácií vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov a objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru.*

1. Navrhnutý počet 102 parkovacích miest pre potreby 68 bytových jednotiek (cca 188 obyvateľov), vyhovuje z hradiska požiadaviek STN 73 6110,
2. všetky vonkajšie parkovacie miesta požadujeme ponechať ako verejne prístupné,
3. pred začatím stavebných prác zasahujúcich do dopravného priestoru priľahlých komunikácií, žiadame predložiť k schváleniu plán organizácie dopravy počas výstavby prenosné dopravné značenie,
4. projekt organizácie dopravy - trvalé DZ, žiadame predložiť k schváleniu najneskôr 30 dní pred kolaudačným konaním objektov komunikácií a spevnených plôch.

**Archeologický ústav SAV** – vyjadrenie č. 12/10-10571 zo dňa 20.01.2010 - V zmysle § 127 a § 138 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 133/2002 Z. z. o Slovenskej akadémii vydáva Archeologický ústav nasledovné vyjadrenie. Archeologický ústav SAV pri realizácii predmetnej stavby odporúča splniť tieto podmienky:

1. Na uvedenej stavbe je nevyhnutné vykonať archeologický výskum.
2. Stavebník preto najmenej **s jednomesačným predstihom písomne oznámi začiatok zemných prác Archeologickému ústavu SAV Nitra.**
3. Stavebník a dodávateľ stavby vytvoria priaznivé podmienky pre uskutočnenie archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom obhliadky výkopových prác, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov).
4. Stavebník uhradí náklady na realizáciu archeologického prieskumu a výskumu (§ 38 ods. 1, 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu), pričom pred začiatkom výstavby uzatvorí v tejto veci zmluvu o dielo.
5. Stavebník si zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie výskumu, ktorou je podľa § 36 ods. 2 zákona č. 49/2002 „Archeologický ústav SAV Nitra; iná právnická osoba, ktorá vlastní oprávnenie vydané Ministerstvom kultúry SR“.

Zároveň upozorňujeme na § 37 ods. 3 citovaného zákona v znení neskorších zmien a doplnkov (zákon 208/2009 Z. z.). „O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad. V prípade záchranného archeologického výskumu KPÚ vydá rozhodnutie.“

**Obvodný pozemkový úrad v Senci** – rozhodnutie č. 106/2010/27-D zo dňa 16.02.2010, č. odníma poľnohospodársku pôdu natrvalo pre účel „Obytný súbor Pezinok Sever III miestnej komunikácie a vydal súhlasy s návrhom stavieb na poľnohospodárskej pôde za podmienky zabezpečenia základnej starostlivosti o poľnohospodársku pôdu a vykonania skrývky jej humusového horizontu.

**Hydromeliorácie, š.p.** – vyjadrenie č. 455-2/110/2010 dňa 02.02.2010 - na uvedených parcelách, ani v ich blízkosti neevidujeme žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácií š.p.

**Technická inšpekcia, a.s.** - Po posúdení projektovej dokumentácie podľa § 14 ods.1 písmo d) zákona č.124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v odbornom stanovisku k projektovej dokumentácii č. 00337/1/2010 zo dňa 29.01.2010 uviedol zistenia a pripomienky, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby. Súčasne upozornil na plnenie požiadaviek bezpečnostných predpisov, ktoré pri užívaní stavieb a ich súčastí, pracovných priestorov, pracovných prostriedkov a technických zariadení môžu ovplyvniť stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci:

- Na konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia - potrubné rozvody plynu platí požiadavka § 5 ods. 3 a 4 vyhlášky Č. 508/2009 Z. Z. a § 14 ods. 1 písmo d) zákona č.124/2006 Z. Z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou, ktorou je Technická inšpekcia, a.s.

- Pred uvedením do prevádzky je potrebné na vyhradenom technickom zariadení - potrubné rozvody plynu vykonať prvú úradnú skúšku v zmysle § 12 vyhlášky Č. 508/2009 Z. Z. a § 14 ods.1 písmo b) a d) zákona č. 124/2006 Z. Z. v znení neskorších predpisov oprávnenou právnickou osobou, ktorou je Technická inšpekcia, a.s.

Uvedené zistenia a pripomienky nebránia vydaniu stavebného povolenia.

11. Stavebník je **povinný písomne oznámiť** začatie stavby tunajšiemu stavebnému úradu.
12. Stavebník je **povinný použiť** na uskutočnenie stavby iba vhodný stavebný výrobok v zmysle Zákona č. 90/1998 Z.z.

13. Dodávateľ stavby je **povinný** viesť o stavbe stavebný denník.
14. Pri vstupe na stavenisko bude umiestnená tabuľka "Stavba povolená" s údajmi: stavebník, názov stavby, číslo stavebného povolenia, stavbyvedúci, začatie a ukončenie výstavby, dodávateľ stavby.
15. 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.
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. **Stavebník je povinný** do 30 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia odovzdať Mestu Pezinok preberacím protokolom komunikácie /miestne, účelové, zberné.../ do správy Mesta, v opačnom prípade nebudú zaradené do siete komunikácií (podmienka z ÚR).
18. Po ukončení stavby je stavebník povinný **požiadať 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:**

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

Mesto Pezinok v súlade s ustanovením § 61 zákona oznámilo dňa 18.12.2009 začatie stavebného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania verejnou vyhláškou v zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona, nakoľko sa jedná o líniové stavby vymedzené v § 139 ods. 3 stavebného zákona. Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania a určil lehotu v zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona na uplatnenie námietok účastníkom konania a dotknutým orgánom.

Územné rozhodnutie bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/8-ÚR/3062-12705/09 dňa 29.06.2009. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím.

Príslušný pozemkový úrad rozhodnutím odňal natrvalo poľnohospodársku pôdu pre účel miestnej komunikácie a udelil súhlasy k použitiu poľnohospodárskej pôdy pre účely parkovísk a spevnených plôch.

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: SPP, ZSE, ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS (BVS, SVP), ObÚ ŽP v Pezinku – odpadové hospodárstvo, OPaK, RÚVZ Bratislava, T-com, ObÚ OCOaKR, Ob. pozemkový úrad v Senci, Hydromeliorácie, š.p., OR HaZZ v Pezinku, OR PZ –

ODI Bratislava – okolie, Archeologický ústav SAV, Technická inšpekcia, a.s., Mesto Pezinok- odd ŽP 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 pokladni 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 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 povahu verejnej vyhlášky, musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok spôsobom v mieste obvyklým a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – [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. Popluhárová

Príloha pre stavebníka: overená dokumentácia stavby v tomto konaní.

**Doručí sa:**

1. stavebník: BA BUILDING, s.r.o., Pionierska 1/a, 831 06 Bratislava 37
2. vlast. časti pozemkov: Mesto Pezinok – správa majetku
3. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
4. vlast. sused. pozemkov: Ing. Ján Fabrický, Tranovského 55, 841 02 Bratislava - p. č. 880/163
5. KN -E parc. č. 2302 - Alena Piovarčiová, Romanova 42 , 851 02 Bratislava
6. Anna Gušťaříková, Gogoľova 4, 902 01 Pezinok
7. Jozefína Ondrovičová, Senecká 33, 902 01 Pezinok
8. Jana Ďurčeková, Cerovská 107, 900 81 Šenkvice
9. Zuzana Nagyová, Kozmonautov 5, Svätý Jur
10. MUDr. Tibor Gušťařík, ul. SNP 36 , 914 51 Trenčianske Teplice
11. Jaroslav Gušťařík, Školská 8, 902 01 Vinosady
12. Dalibor Gušťařík, Mýtina 22, 902 01 Pezinok
13. Vladimír Gušťařík, Bratislavská 128, 902 01 Pezinok
14. Ing. Marta Švarcová, Mýtina 54, 902 01 Pezinok
15. Jaroslava Lintnerová, Šamorínska 39, 903 01 Senec
16. Veronika Račková, Školská 48, 902 01 Vinosady
17. Agneša Švrlingová, Dr. Bokesa 8, 902 01 Pezinok
18. Elena Peťková, Bernolákova 72, 902 01 Pezinok
19. Katarína Aulitisová - Piktová, Obrancov mieru 13, 902 01 Pezinok
20. Klára Aulitisová, Berlínska 29, 04013 Košice
21. Marko Aulitis, Za hradbami 10, 902 01 Pezinok
22. Jakub Aulitis, Modra- Harmónia č. 3020, 900 01 Modra
23. Zdenka Aulitisová, Modra – Harmónia č. 3020, 900 01 M
24. Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
25. Danuše Burdyová, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
26. projektant: Ing. arch. Eva Sivoková, Pankúchova 1, 851 04 Bratislava

**Na vedomie:**

1. primátor mesta, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
2. Obvodný pozemkový úrad Senec, Hurbanova 21, 902 01 Senec
3. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
4. OR PZ – ODI Bratislava - okolie, Šenkvickej, 902 01 Pezinok
5. ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo
6. ObÚ Pezinok, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
8. Krajský pamiatkový úrad, Leškova, Bratislava
9. Archeologický ústav SAV Nitra, Akademická 2, 949 21 Nitra
10. SPP-OZ, Mlynské Nivy 44/a, 825 17 Bratislava
11. ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
12. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 821 02 Bratislava
13. T-com, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
14. Mestské múzeum