

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 25.08.2015
Zn.: 5/76-SP/3111-8830/2015

STAVEBNÉ POVOLENIE

Stavebník: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov**
Bratislavská 108, 110, 112, 902 01 Pezinok
v zastúpení: **Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku**
Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok

podal dňa 31.03.2015 na Mesto Pezinok - stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu: **Obnova a revitalizácia bytového domu, Bratislavská 108-112**, Bratislavská 108, 110, 112, Pezinok, (parc. č.: 3283/2, 3283/22, 3283/23, 3283/24, súp. č.: 2543, 2544, 2545, kat. úz.: Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) 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:

Obnova a revitalizácia bytového domu, Bratislavská 108-112

ul. Bratislavská 108, 110, 112, Pezinok

na pozemku:

parc. č.: **3283/2, 3283/22, 3283/23, 3283/24**

súp. č. **2543**

v kat. úz: **Pezinok**

sa podľa §66 a §139 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.

Časť stavby – vybudovanie nových balkónov pre byty v úrovni 1. NP je dočasnou stavbou a povoľuje sa na dobu trvania nájomnej zmluvy, maximálne do 26.6.2019.

Popis stavby:

Jedná sa zmenu dokončenej stavby bytového domu v rozsahu: odstránenie poruchy balkónov a obvodového plášťa, zateplenie obvodového plášťa a výmena otvorových výplní, rekonštrukcia balkónov, vybudovanie nových balkónov pre byty v úrovni 1.NP, zateplenie strešného plášťa, oprava vonkajšieho schodiska, obnova spoločných priestorov – zateplenie stropu pod bytmi nad suterénom, úprava priestorov vchodov, úpravy povrchov vnútorných priestorov.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. 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 a príslušné technické normy.
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. 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.
6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:
 Stavba bytového domu je umiestnená na pozemku parc. č., 3283/22, 3283/23, 3283/24. Jedná sa o bytový dom konštrukčnej sústavby T06B BA v pórobetónovom variante obvodového plášťa. Bytový dom je 4 podlažný, tvorený 3 vchodmi, celkovo s 24 bytovými jednotkami. V rámci stavby budú realizované práce v rozsahu: odstránenie poruchy balkónov a obvodového plášťa, zateplenie obvodového plášťa a výmena otvorových výplní, rekonštrukcia balkónov, vybudovanie nových balkónov pre byty v úrovni 1.NP, zateplenie strešného plášťa, oprava vonkajšieho schodiska, obnova spoločných priestorov – zateplenie stropu pod bytmi nad suterénom, úprava priestorov vchodov, úpravy povrchov vnútorných priestorov.
 Balkóny pre byty 1. NP budú realizované v počte 6 ks. Umiestnené budú na pozemku parc. č. 3283/2 vo zvislej rovine jestvujúcich balkónov vo vyšších podlažiach, v šírke 3,600m. V miestach skriniek HUP - t.j. v 2 prípadoch budú balkóny posunuté pred vedľajšie okno a budú šírky 2,800m. Nosná konštrukcia balkónov bude oceľová, kotvená do okapového chodníka.
7. Stavba bude dokončená do: **24 mesiacov** od právoplatnosti SP.
 Stavbu bude uskutočňovať: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov**
 Bratislavská 108, 110, 112, 902 01 Pezinok

 Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**
 Dodávateľ stavby: **ŠD – STAVBY, s.r.o.,** Terchová 1162, 013 06 Terchová
8. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba je napojená na rozvody inžinierskych sietí jestvujúcimi prípojkami vody, plynu, kanalizácie a elektro, realizáciou stavby sa napojenie nemení.
9. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Sklárky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku, na susedných pozemkoch sklárky 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.
10. N á m i e t k y účastníkov konania: bez námietok
11. **Stanoviská a podmienky odborných a dotknutých oddelení Mesta Pezinok:**
Mesto Pezinok, oddelenie výstavby, realizácie a územného plánu – 17.07.2015 - súhlasíme
Mesto Pezinok, oddelenie životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy
 - úsek ochrany prírody a krajiny – 08.07.2015 – súhlasíme,
 - úsek ŠVS – 08.07.2015 – súhlasíme
 - úsek ochrany ovzdušia – 30.06.2015 – súhlasíme
 - úsek dopravy a cestného hospodárstva – 07.07.2015 – súhlasíme**Mesto Pezinok, majetkovo – právne oddelenie – 29.06.2015 – súhlasíme,** je uzatvorená nájomná zmluva s Mestom, ktorá rieši vzťah k pozemku.

12. Stanoviská a podmienky dotknutých orgánov a správcov sietí:

Okresný úrad Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie

- **štátna správa odpadového hospodárstva** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2015/3110/Gb zo dňa 18.03.2015 - **nemá námietky** proti realizácii stavby
Drevené odpady je stavebník povinný materiálovo alebo energeticky zhodnotiť. Odpady kat. č 15 01 01, 15 01 02, 17 02 02, 17 04 05 budú poskytnuté na zhodnotenie. Odpady kat. č 17 01 01, 17 01 03, budú poskytnuté na recykláciu. Ostatné odpady vzniknuté v priebehu stavebných prác stavebník zneškodní uložením na riadenú skládku odpadov. Nebezpečné odpady vzniknuté v priebehu stavebných prác je stavebník povinný zhodnotiť alebo zneškodniť odovzdaním organizácii oprávnenej na takúto činnosť.
Žiadateľ - stavebník je povinný predložiť pred vydaním kolaudačného rozhodnutia doklad o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe.
Po vydaní kolaudačného rozhodnutia a uvedení stavby do prevádzky je žiadateľ povinný zosúladiť svoju činnosť s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve a so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Pezinok ustanoveniach týkajúcich sa odpadového hospodárstva.
- **štátna správa ochrany prírody a krajiny** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2015/3104 zo dňa 23.03.2015 – nemáme k vydaniu stavebného povolenia zásadné pripomienky. V prípade, že v priebehu stavebných prác dôjde k nálezu chráneného živočícha, je potrebné práce zastaviť a vec ihneď nahlásiť na príslušný stavebný úrad, ako aj Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie, štátnu správu ochrany prírody a krajiny.

Technická inšpekcia, a.s., - odborné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby č. 16871/2015 zo dňa 01.06.2015 – z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek technických zariadení uvádzame zistenia, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

1. Súhrnná technická správa nerieši spôsob zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci počas výstavby a budúcej prevádzky – rozpor s §9 ods. 1 písm. b 8) vyhl. č. 453/2000 Z.z. ako aj §7 ods. 1 vyhl. č. 147/2013 Z.z. pri prácach počas prevádzky.

Uvedené zistenie nebráni vydaniu stavebného povolenia.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK1-389-001/2015 zo dňa 10.03.2015 - s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

13. Stavba musí byť uskutočňovaná z vhodných stavebných materiálov a výrobkov v zmysle § 43f stavebného zákona.
14. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
15. Pred začatím stavby je stavebník povinný predložiť na stavebný úrad upravenú projektovú dokumentáciu v zmysle pripomienok Technickej inšpekcie.
16. 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.
17. 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.
18. Stavebník je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných bytov, pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. Spoločné priestory – chodby, schodisko je potrebné udržiavať v čistote.

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.

19. 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.

20. 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.

Stavebník môže požiadať o predĺženie doby trvania dočasnej stavby na základe nájomnej zmluvy alebo o zmenu dočasnej stavby na trvalú na základe vlastníckeho práva, alebo zmluvy o zriadení vecného bremena. O predĺžení doby trvania stavby alebo o zmene dočasnej stavby na trvalú stavbu musí byť právoplatne rozhodnuté pred uplynutím platnosti pôvodnej doby trvania dočasnej stavby. V opačnom prípade sa bude jednať o nepovolenú stavbu a stavebný úrad bude postupovať v zmysle §88 resp. §88a stavebného zákona.

Odôvodnenie

Stavebník v zastúpení podal dňa 31.03.2015 na Mesto Pezinok - stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: **Obnova a revitalizácia bytového domu, Bratislavská 108-112**, Bratislavská 108, 110, 112, Pezinok, (parc. č.: 3283/2, 3283/22, 3283/23, 3283/24, súp. č.: 2543, 2544, 2545, kat. úz.: Pezinok).

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, 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 09.07.2015 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 preverovalo z hľadísk uvedených v §62 a §63 stavebného zákona, prerokovalo ju s účastníkmi stavebného konania a s dotknutými orgánmi a zistilo, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločností, ani neprimerane obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

V konaní nevzniesli účastníci konania žiadne námietky.

Stavebník v zastúpení preukázal iný vzťah k pozemku parc. č. 3283/2 v zmysle §139 ods. 1 stavebného zákona na základe nájomnej zmluvy s vlastníkom pozemku. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad povolil časť stavby, ktorá bude realizovaná na pozemku parc. č. 3283/2 ako dočasnú stavbu na dobu trvania nájmu v zmysle zmluvy.

Posúdenie stavby si podľa § 63 vyhradili: OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, OR HaZZ v Pezinku, Technická inšpekcia, a.s., a Mesto Pezinok. Ich stanoviská boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V priebehu stavebného konania Mesto Pezinok nenašlo také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť povolenia stavby.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebník bol upozornený na právne dôsledky nepredĺženia doby trvania dočasnej stavby, resp. nevykonania zmeny dočasnej stavby na trvalú.

Správny poplatok vo výške 200,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. a) ods. 2 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 Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky 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 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.




Mgr. Oliver Solga
primátor mesta

Vyvesené dňa: *26.08.2015*

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Príloha pre stavebníka: dokumentácia overená v stavebnom konaní

Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník: Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Bratislavská 108, 110, 112, 902 01 Pezinok
2. Stavebník v zastúpení: Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok
3. Vlastník pozemku: Mesto Pezinok, primátor Mesta
4. projektant: Ing. arch. Milan Petrínec,

Dotknutým orgánom

5. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
6. OÚ Pezinok - OSŽP - OPaK, OH, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

7. Stavebník v zastúpení: Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na bielenisku 4, 902 01 Pezinok
8. Mesto Pezinok - primátor mesta,
9. Projektant: Ing. arch. Milan Petrínec,

Vybavuje: Ing. Križanová, tel. 033/6901 706