

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

stavebný úrad

V Pezinku dňa 10.05.2017

Zn.: 5/72-odv.DSP/1533-28905/2016-17

Vec: **Oznámenie o podanom odvolaní voči rozhodnutiu vydaného Mestom Pezinok, stavebný úrad, pod č. 5/72-SPzm/1533-28905/2016-17 zo dňa 08.03.2017**

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) a v zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **Vás upovedomuje, ako účastníkov konania, o podanom odvolaní Jozefa Slimáka, a Anny Kovačovskej, v zastúpení Ing. Petrom Kovačovským, voči rozhodnutiu, ktorým bola zmena stavby pred jej dokončením na stavbu: „Bytový dom ZORA, prípojka plynu, chodníky a spevnené plochy“ na Sládkovičovej ul. Pezinku (parc. č. 2386/1, 2386/2, 2386/3, 2386/4, 4874/1, 4874/2, 4874/3, kat. úz. Pezinok),**

Stavebníkom je: **ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa**

Tunajší úrad Vás zároveň vyzýva, aby ste sa v lehote do **7 pracovných dní** od doručenia oznámenia vyjadrili k obsahu odvolania. Odvolanie je v prílohe tohto oznámenia, zverejnené na internetovej stránke a je možné do neho nahliadnuť aj na stavebnom úrade.

Toto oznámenie má v zmysle § 26 ods. 1 správneho zákona 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 taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

STAVEBNÝ ÚRAD
MESTO PEZINOK

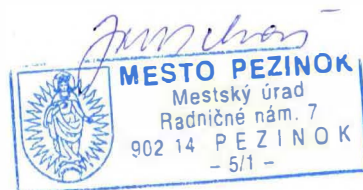
-2-


Mgr. Oliver Solga
primátor mesta

Vyvesené dňa: *11.05.2017*

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Príloha: odvolanie

Vybavuje: Ing. Vojčináková, tel.č. 033/6901 702

Doručí sa:

➤ verejnou vyhláškou sa doručí:

1. stavebník v zast.: PABA s.r.o., Ing. Pavlína Burgerová,
2. vlastník pozemku: Ing. Tomáš Ircha,
3. primátor mesta Pezinok
13. susedia: vlastníci BD na parc. č. 4875
14. vlastníci pozemku parc. č. 4895/2
15. vlastníci BD na parc. č. 4873/1
16. vlastníci pozemku a stavieb na parc. č. 4871/1,2,3
17. vlastníci pozemku a stavby na parc. č. 4883/2,1
18. vlastníci garáží na pozemkoch parc. č. 4878/1,2,3,4
19. vlastníci pozemku parc. č. 2386/1, 4857/1
20. Jozef Slimák,
21. projektant: beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka,

➤ dotknutým orgánom:

1. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
13. OR PZ – ODI Bratislava - okolie, Šenkvičná, 902 01 Pezinok
14. OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o ŽP – ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo
15. OÚ Pezinok – odbor krízového riadenia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
16. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
17. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
18. BVS, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
19. SPP-OZ, Mlynské Nivy 44/a, 825 17 Bratislava
20. Slov. telekomunikácie, Nám. slobody, Bratislava
21. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
22. Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 949 21 Nitra
23. Michlovský s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
13. Mestské múzeum v Pezinku, M.R.Štefánika 1, Pezinok
14. Mesto Pezinok – majetko-právne odd., ŽP

Na vedomie:

3. stavebník: ZORA DOM s.r.o., Toryská 9, 821 07 Bratislava-Vrakuňa
4. stavebník v zast.: PABA s.r.o., Ing. Pavlína Burgerová,
3. vlastníci pozemku: Ing. Tomáš Ircha,
4. primátor mesta Pezinok,
5. projektant: beňuška ■ topinka architekti, Ing. arch. Peter Topinka,
6. Mesto Pezinok – oddelenie ekonomiky a miestnych daní

Anna Kovačová, bytom
vz. Ing. Peter Kovačovský,
Jozef Slimák,

V Pezinku, dňa 9.4.2017

K zn.: 5/72-SPzm/1533-28905/2016-17

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo: 11. 04. 2017	
Číslo: 9607	Pril.: 1
Odbor: 07	Ukl. zn.:

Mesto Pezinok
Radničné nám.č.7
902 14 Pezinok

Vec: Odvolanie voči rozhodnutiu o zmene stavby pred dokončením

Odvolávame sa voči so rozhodnutiu o zmene stavby pred dokončením na stavbu „Bytový dom Zora“ na Sládkovičovej ulici v Pezinku, spočívajúce najmä v pridaní ustúpeného 5. nadzemného podlažia, v ktorom vzniknú dva 3-izbové byty a pridaním 3 nových parkovacích miest a pridaním dvoch pivničných kobiek na 1. podzemnom podlaží z dôvodu :

- navrhovaná zmena stavby je v rozpore s vydaným rozhodnutím o umiestení stavby zn. 5/72-ÚR/2682-4266/2012 zo dňa 12.4.2012 (ďalej len ÚR)

Stavebný úrad (ďalej len SÚ) v odôvodnení cituje STN 73 4301:

v zmysle STN 73 4301 - Počet podlaží v budove na bývanie alebo jej časti sa stanoví počtom nadzemných podlaží bez ohľadu na ich funkciu. Do tohto počtu sa nezahŕňa, ale uvádza sa

menovite:

- a) podkrovie (napríklad rodinný dom má dve nadzemné podlažie a podkrovie)*
- b) posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia*

ktorú potom sám IGNORUJE – v ÚR sa ustupujúce podlažie nikde menovite (ani nemenovite) neuvádza!!! V predmetnom ÚR sa povolilo : Objekt bytového domu bude podpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami, prestrešený plochou strechou. V suteréne sa bude.....

Pridaním ustupujúceho podlažia sa zvýši počet bytov/ateliérov o 2 byty – čo má za následok zvýšený pobyt automobilov do garáže v suteréne BD v už aj tak exponovanej lokalite. Vstup do garáže je zo Sládkovičovej ulice. Do tejto ulice sú smerované aj okna z obytných miestností existujúcich rodinných domov na Sládkovičovej ulici.

Podľa našich vedomostí sa v ÚR o.i. osadzuje stavba výškovo ($\pm 0,00$ m), uvádza sa max. výška stavby

V dôsledku zmeny stavby sa zväčší výška stavby na $+ 15,97$ m čo je o $3,47$ m viac ako bola výška stavby povolená v ÚR - Max. výška atiky strechy bude $12,5$ m nad $+0,0$ m. Výškové osadenie: výška prízemí $+0,0$ bude $+1,3$ m nad jestvujúcu úroveň príľahlého chodníka.

Navrhovaná zmena stavby zvyšuje stavbu o $3,47$ m na kótu $+ 15,97$ m, merané od úrovni terénu až na výšku $17,27$ m, čím dochádza k zásadným zmenám v svetlotechnických podmienkach v existujúcich rodinných domoch na Sládkovičovej ulici – v obytných miestnostiach je nedostatočné preslnenie.

Najpodstatnejšou vecou v konaní je či v danom území je vôbec možné postaviť stavbu s takouto podlažnosťou – koľko NP a ustupujúcich podlaží je možné povoliť podľa platného územného plánu (ďalej len ÚPN)!

Stavba je riešená od roku 2012 a odvtedy sa zmenil ÚPN – v čase vydania ÚR, SP, podania ZSP a vydania ZSP bol rôzny. V odôvodnení je len konštatované že: „Navrhovaná podlažnosť stavby je v súlade s ÚPN Mesta Pezinok pre danú lokalitu.“ bez bližšieho zdôvodnenia (uvedenia podlažnosti, doby platnosti) a uvedenia uznesenia, ktorým bol ÚPN schválený. Rozhodnutie je tým nepreskúmateľné!

Okruh účastníkov konania :

SÚ vyhodnotil nesprávne okruh účastníkov konania – za účastníka uvádza vlastníka pozemku parc.č. 4857/1 (čo je celá Šancová ulica) a pritom v oznámení sa neuvádza, že by sa zmena stavby týkala aj „SO 08 Rozvody NN Šancová - Sládkovičova Pezinok“.

Zmena stavby sa týka najmä zmeny vlastného BD Zora - zvýšenie stavby o ustúpené podlažie - V. nadzemné podlažie a následne možné tienie rodinných domov postavených na Sládkovičovej ul.č.1,3,5,7. Vlastníkom týchto nehnuteľností SÚ v konaní neumožnil uplatniť svoje námietky.

Podľa § 57 SZ účastníkom stavebného konania sú o.i.: osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

Podľa §139 SZ - "susedná stavba", rozumie sa ňou aj stavba na takom pozemku, ktorý nemá síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa tohto zákona ide, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že vlastníci nehnuteľností (stavieb) na Sládkovičovej ul.č.1,3,5,7 majú postavenie účastníka konania – toto právo im bolo odopreť!

To, že svetlotechnický posudok (tendenčne spracovaný) preukázal, že nedôjde k zhoršeniu svetlotechnických podmienok v RD na Sládkovičovej 1,3,5, nie je dôvodom na nepriznanie postavenia účastníkov konania. Svetlotechnický posudok je len jeden z podkladov potrebných k vydaniu rozhodnutia. Predmetní občania nemali možnosť vyjadriť sa k stavbe, a to čo do jej rozsahu (zvýšenia podlažnosti) ani k spôsobu realizácie.

Realizáciou stavby príde a už aj prichádza k zhoršeniu životného prostredia týchto občanov – hlučnosť, prach, exhaláty, vibrácie, zvýšený pohyb nákladných aut a stavebných strojov, blokovanie MK domiešavačmi, betónpumpou a pod.

V celom rozhodnutí o zmene stavby nie je nikde uvedené koľko má BD celkom bytov – iba „zvýšenie stavby o 1 ustúpené podlažie - V. nadzemné podlažie, v ktorom vzniknú dva 3-izbové byty“









Nové námietky, ktoré nemohli byť uplatnené pri podaní pripomienok na základe „Oznámenia o začatí konania na povolenie zmeny.....“, nakoľko vtedy neboli známe: Realizácia stavby:

V priebehu mesiaca december 2016 začal stavebník realizovať monolitickú železobetónovú základovú dosku. Nie je nám známe, či už podľa „nového“ upraveného projektu statiky (v tom čase zmena stavby nebola povolená), alebo podľa „starého“ projektu. Upozorňujeme týmto na možné problémy so zakladaním stavby a stabilitou stavby do budúcnosti s možným ohrozením susedných stavieb!

Už dnes je zrejme, že stavba bude založená vyššie ako má byť podľa PD – výška podlahy suterénu má byť na kóte -3,00 m, t.j. 1,70 pod úrovňou jestvujúceho príľahlého chodníka – týmto dávame podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu podľa § 98 SZ.

V polovici mesiaca marec 2017 bol na stavbe zmontovaný vežový žeriav. Žiadame, aby v čase, keď nie je v prevádzke nebol odstavený nad inými pozemkami, ako vo vlastníctve stavebníka. Nie ako napr. dňa 31.3.2017 keď bol nad bytovým domom na Sladkovičovej č.2, cez víkend v dňoch 8.- 9.4.2017 bol nad dvorom parc.č. 4895/2 - vid' foto v prílohe.

Ďalej chceme upozorniť na fakt, že napriek tomu, že stavba nie je ešte právoplatne povolená, predmetné dva nové byty sú už v ponuke na predaj. Asi stavebné povolenie je len byrokratická formalita.

4. nadzemné podlažie							
Byt č.20	3/4 izbový byt	89,58	13,53	8,10	156 765 Eur	198 118 Eur	 Voľný
Byt č.21	3 izbový byt	67,03	8,10		124 006 Eur	148 307 Eur	 Voľný
Byt č.22	3/4 izbový byt	92,56	14,94		161 980 Eur	194 376 Eur	 voľný
Byt č.23	3 izbový byt	86,13	14,88	16,31	155 034 Eur	186 041 Eur	 Voľný
5. nadzemné podlažie							
Byt č.24	3 izbový byt	79	33		158 700 Eur	190 440 Eur	 Voľný
Byt č.25	3 izbový byt	79	33		157 200 Eur	188 640 Eur	 Voľný

Doplňkové informácie

- Byt sa predáva ako holobyt s možnosťou dokončenia do štandardu, nadštandardu
- Garážové státie za 12 000 Eur s DPH
- Pivničná kobka od 1650 Eur s DPH, prípadne: Možnosť vybrať si pivničnú kobku: od 1650 Eur (2,75 m2) do 5940 Eur (9,90 m2)

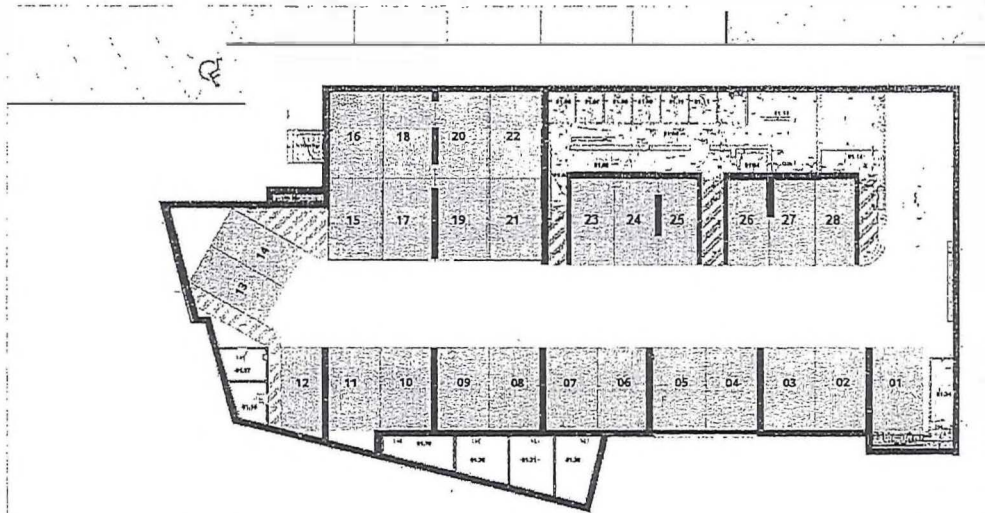
Takisto sa už ponúka 28 parkovacích miest v suteréne domu. O parkovacie miesta č. 16,18,20 a 22 bude iste veľký záujem, nakoľko sú blokované (prístup má cez iné parkovacie miesta)!

Parkovacie miesta

Súčasťou projektu je aj 28 parkovacích miest v podzemnej garáži a ďalších desiat' parkovacích miest pred domom, ktoré sú určené pre majiteľov bytov a nebytových priestorov

Základná cena za parkovacie miesto je 12 000 Eur s DPH.

Prehľad parkovacích miest.



Zdroj: <http://www.bytovydomzora.sk/o-projekte/parkovanie.html>

Nakoľko SÚ neoznámil začatie konania, ani nedoručovalo rozhodnutie všetkým známym účastníkom konania a rozhodnutie o zmene stavby je v rozpore s vydaním ÚR, žiadame, aby sa zrušilo rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením, ktorým sa povolilo zvýšenie stavby o 1 ustúpené podlažie - V. nadzemné podlažie, v ktorom vzniknú dva 3-izbové byty.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]