

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 03.09.2021  
Zn.: 5/72-ZSPD/1716-4128/2021

## ROZHODNUTIE

Stavebník: **Branislav Gurega, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **PORTIK spol.s.r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava, IČO:17 333 113**

podal dňa 03.03.2021 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu **Obytná zóna Sever III.- Rozália - SO 04 Bytový dom 4 a SO 05 Bytový dom 5**, ul.Sasinkova, Pezinok (parc. č. 880/330, 880/328, KN C, kat. úz. Pezinok), ktorá bola povolená stavebným povolením č. 5/76-SP/2865-18033/2018 dňa 05.09.2018. Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné rozhodnutie pod zn.: 5/76-UR/393-23902/2016-17, ktorého časť bola nahradená územným rozhodnutím pod zn.: 5/72-ÚRzm/985-17647/2019-20.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prerokovalo žiadosť stavebníka v rozsahu v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi, posúdilo v zmysle § 68 a rozhodlo podľa § 68 ods.2 stavebného zákona takto:

### **zmena stavby pred jej dokončením**

OBJEKTY:

**SO 04 Bytový dom 4**, na pozemku parc. č.: **880/330, KN C**, v kat. úz: **Pezinok**

**SO 05 Bytový dom 5**, na pozemku parc. č.: **880/328, KN C**, v kat. úz: **Pezinok**

ako súčasť stavby:

**OBYTNÁ ZÓNA SEVER III. - ROZÁLIA,**  
Sasinkova ulica, Pezinok

**sa povoľuje**

**v tomto rozsahu:**

- **zmena podlažnosti objektov:** navýšenie podlažnosti zo 4NP + ustúpené podlažie na 6NP + ustúpené podlažie pre SO 04 Bytový dom 4 a SO 05 Bytový dom 5
- drobné dispozičné úpravy bytov.

**Podmienky pre uskutočnenie stavby:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia Mesta Pezinok. Overená projektová dokumentácia v tomto konaní je súčasťou povolenia, 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 a príslušné technické normy.
4. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:  
Pre navrhované bytové domy SO 04 a SO 05 je potrebných 71 parkovacích státí (sú zabezpečené v garážach na 1.NP v celkovom počte 18 a na vonkajších priestoroch je navrhnutých 53 parkovísk).

**SO 04 Bytový dom 4** – je umiestnený na pozemku parc. č. 880/330. Situačné osadenie a pôdorysné rozmery objektu sa nemenia. Stavba je nepodpivničená, so 6 plnohodnotnými podlažiami a ďalším ustúpeným podlažím, zastrešenú plochou strechou. Max. výška stavby je +22,50m od ± 0,000.

Výškové osadenie stavby ± 0,000 = 179,65m n.m.

V objekte je celkom 25 bytov: 15 x 2-izbový byt, 5x 3-izbový byt, 5x 4-izbový byt

1. NP obsahuje: 10x garáž, 22x pivničné kobky, technickú miestnosť, zádverie a halu.

2. NP obsahuje: 4x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt,

3. NP obsahuje: 4x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt,

4. NP obsahuje: 4x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt,

5. NP obsahuje: 1x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt, 2x 4-izbový byt,

6. NP obsahuje: 1x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt, 2x 4-izbový byt,

Ustúpené podlažie obsahuje: 1x 2-izbový byt, 1x 4- izbový byt.

Všetky byty majú loggie, v rámci ustúpeného podlažia sú namiesto loggií strešné terasy.

**SO 05 Bytový dom 5** - je umiestnený na pozemku parc. č. 880/328. Situačné osadenie a pôdorysné rozmery objektu sa nemenia. Stavba je nepodpivničená, so 6 plnohodnotnými podlažiami a ďalším ustúpeným podlažím, zastrešenú plochou strechou.. Max. výška stavby je +22,50m od ± 0,000.

Výškové osadenie stavby ± 0,000 = 178,70m n.m.

V objekte je celkom 25 bytov: 15 x 2-izbový byt, 5x 3-izbový byt, 5x 4-izbový byt

1. NP obsahuje: 8x garáž, 2x podnikateľský priestor, 22x pivničné kobky, technickú miestnosť, zádverie a halu.

2. NP obsahuje: 4x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt,

3. NP obsahuje: 4x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt,

4. NP obsahuje: 4x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt,

5. NP obsahuje: 1x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt, 2x 4-izbový byt,

6. NP obsahuje: 1x 2-izbový byt, 1x 3-izbový byt, 2x 4-izbový byt,

Ustúpené podlažie obsahuje: 1x 2-izbový byt, 1x 4- izbový byt.

Všetky byty majú loggie, v rámci ustúpeného podlažia sú namiesto loggií strešné terasy.

5. Stavba bude dokončená do: **36 mesiacov** od právoplatnosti ZSPD.

Stavbu bude uskutočňovať: **Branislav Gurega,**

Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa

Stavba bude uskutočňovaná: **dodávateľsky**

Dodávateľ stavby: **bude určený výberovým konaním**

Stavebník je povinný dodávateľa stavby oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od jeho výberu a predložiť jeho oprávnenie na uskutočnenie stavebných prác.

6. Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba je napojená na rozvody inžinierskych sietí prípojkami vody, plynu, kanalizácie a elektro. Objekty IS sú predmetom samostatných rozhodnutí.
7. Podmienky zariadenia staveniska /POV stavby, prívod energií, využívanie verejného priestranstva na skládku materiálu a pod./ Sklárky materiálu sa umiestnia najmä na vlastnom pozemku. Podmienky umiestnenia skládok materiálu na verejnom priestranstve je potrebné dohodnúť s Mestským úradom.
8. **Námietky** účastníkov konania: **N á m i e t k y** účastníkov konania: Dňa 06.07.2021 boli podané námietky dotknutej verejnosti Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, Bratislava. Námietky boli podané pred dňom doručenia v zmysle § 28 ods. 2 správneho poriadku. Stavebný úrad sa námietkami dôsledne zaoberal, vyhodnotil ich a vzhľadom na rozsah námietok ich stavebný úrad cituje v odôvodnení rozhodnutia. Námietky stavebný úrad zamieta.
9. **Vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov ku zmene stavby pred jej dokončením:**

**Ministerstvo obrany SR:** stanovisko č. ASM-80-1456/2021 zo dňa 18.06.2021: nemáme pripomienky a súhlasíme s realizáciou stavby. V danej lokalite sa nenachádzajú pozemky, žiadne inžinierske siete, podzemné telekomunikačné vedenia ani rádio reléová trasa v správe MO SR.

**OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie:**

záväzná stanovisko č. OU-PK-OSZP-2021/005682-004 zo dňa 28.07.2021: Návrh na začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami. Na základe predloženej zmeny navrhovanej činnosti „Zóna Sever III. - Rozália - zmena" bolo vydané Okresným úradom Pezinok, odborom starostlivosti o

životné prostredie podľa § 29 zákona rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU-PK- OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019, že navrhovanú činnosť nie je potrebné ďalej posudzovať podľa zákona.

Podľa § 38 ods. 1 zákona je navrhovateľ povinný zabezpečiť súlad ním predkladaného návrhu na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene s týmto zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami. OÚ Pezinok po preštudovaní predložených podkladov nezistil také skutočnosti v predloženej návrhu na začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením: „Obytná zóna Sever III. - Rozália - SO 04 Bytový dom 4 a SO 05 Bytový dom 5", ktoré by boli v rozpore so zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PK-OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019 a relevantnými podmienkami určenými v rozhodnutí.

Berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely zámeru podľa zákona a dokumentácie pre účely tohto konania, je možné konštatovať, že návrh na začatie konania je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom. V nadväznosti na predkladanú žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením budú primerane plnené podmienky určené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

- **štátna správa odpadového hospodárstva** – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2020/010528-002 zo dňa 20.11.2020 - nemá námietky proti realizácii predmetnej stavby.
  - Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
  - Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba- podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
  - Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
  - Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláske MZP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.
  - Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MZP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
  - Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.
  - Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.
  - Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods.1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

**OÚ Pezinok – odbor krízového riadenia**- záväzné stanovisko č. OU-PK-OKR-/2020/010417-2 zo dňa 06.11.2020: s vydaním stavebného povolenia súhlasí bez pripomienok.

**Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku** – vyjadrenie č. ORHZ-PK2-2020/002929-2 zo dňa 30.11.2020 – s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby **súhlasí** bez pripomienok.

**Mesto Pezinok, odd. výstavby a životného prostredia:**

- **referát životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy** - záväzné stanovisko zn. GusJA-377-28430/2020 zo 16.11.2020, Mesto Pezinok súhlasí so stavbou malých zdrojov znečisťovania ovzdušia v novostavbe dvoch bytových domov v obytnej zóne Sever III- Rozália na ul. Sasinkova v Pezinku.

#### 10. Stanovisko technickej inšpekcie:

**TÚV SÚD Slovakia s.r.o.** - odborné stanovisko ev.č. **7165025394/20/20/BT/OS/DOK** zo dňa 08.06.2020, pri inšpekcii vykonanej v dňoch 13., 18.05.2020 a 08.06.2020 boli zistené nasledovné nedostatky:

- Projektová dokumentácia časť plynoinštalácia obsahuje nesprávne zaradenie vyhradených technických zariadení do skupín podľa § 4 vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, čo nie je v súlade § 9 ods. 1 písm. b) bod 5 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. (skupina B písm. f) je aktuálna pri spotrebe plynu nad 25 Nm<sup>3</sup>/h).

- Projektová dokumentácia časť ústredné vykurovanie a tlakové zariadenia neobsahujú zaradenie vyhradených technických zariadení do skupín podľa § 4 vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, čo nie je v súlade § 9 ods. 1 písm. b) bod 5 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z.

Na základe posúdenia projektovej dokumentácie stavby v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov vydávame toto odborné stanovisko:

Projektová dokumentácia spĺňa požiadavky bezpečnosti technických zariadení po odstránení nedostatkov uvedených v bodoch 1 a 2. Uvedené nedostatky nebránia vydaniu stavebného povolenia.

Upozornenie:

Projektová dokumentácia časť vykurovanie neobsahuje návrh a výpočet riešenia ochrany zariadení a potrubných trás, pred prekročením max. prevádzkového tlaku a kompenzáciu objemu zmenou prevádzkovej teploty v súlade STN EN 12828. Chýba výpočet pre zásobníkový ohrievač a jeho expanznú nádobu - okruh TÚV.

- V projektovej dokumentácii časť tlakové zariadenia je nesúlad pri počtoch expanznej nádoby. V technickej správe sa uvádza 1 ks v skutočnosti sú 2 ks.

- Projektová dokumentácia časť tlakové zariadenia neobsahuje zaradenie zásobníkového ohrievača Buderus vrátane expanzných nádob a hydraulického vyrovnávača tlakov.

- Projektová dokumentácia časť tlakové zariadenia neobsahuje riešenie ohrevu Zásobníka TÚV a jeho istenie.

- V projektovej dokumentácii sú uvedené neplatné právne predpisy napr.: STN 33 2000-4-41:2009.

- Upozorňujeme, že neplatný právny predpis STN 33 2000-4-41:2009 bol nahradený vydaním STN 33 2000-4-41:2019. Článok 411.3.4 tohto vydania vyžaduje použitie prúdových chráničov pre svetelné obvody v samostatných obytných jednotách.

Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok:

- Nedostatky a upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby.

- Budú dodržiavané všeobecné záväzné právne predpisy.

Ostatné stanoviská a podmienky dané v rozhodnutí vydanom Mestom Pezinok pod č. 5/76–SP/2865-18033/2018 dňa 05.09.2018 zostávajú v platnosti.

11. 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.
12. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať ustanovenia § 48 - 52 stavebného zákona upravujúce všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb.
13. Stavebník je povinný vykonať také opatrenia aby stavenisko spĺňalo požiadavky vyhlášky 532/2000 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, príslušných technických predpisov, príslušných STN – hlavne §13 – t.j. nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k priľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia a k požiarnejmu zariadeniu.
14. Stavenisko musí spĺňať požiadavky Nariadenia vlády SR č.396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
15. Pri realizácii prác je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášku MPSVR SR č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
16. **Dňom právoplatnosti rozhodnutia vzniká poplatková povinnosť** v zmysle § 4 zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá sa týka stavieb uvedených v § 3 citovaného zákona.

17. Po ukončení stavby je stavebník **povinný požiadať o kolaudáciu** stavby Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad.

**POVOLENIE** stráca platnosť, ak zmena nebude začatá za platnosti pôvodného stavebného povolenia.

## Odôvodnenie

podal dňa 03.03.2021 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu **Obytná zóna Sever III.- Rozália - SO 04 Bytový dom 4 a SO 05 Bytový dom 5**, ul.Sasinkova, Pezinok (parc. č. 880/330, 880/328, KN C, kat. úz. Pezinok), ktorá bola povolená stavebným povolením č. 5/76–SP/2865-18033/2018 dňa 05.09.2018. Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné rozhodnutie pod zn.: 5/76–UR/393-23902/2016-17, ktorého časť bola nahradená územným rozhodnutím pod zn.: 5/72-ÚRzm/985-17647/2019-20.

V zmysle § 68 stavebného zákona

*(1) Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*

*(2) V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.*

Mesto Pezinok, stavebný úrad, dôkladne preskúmal predložený návrh, zistil vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania.

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo v súlade s ustanovením § 61 stavebného zákona dňa 28.06.2021 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom.

Pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytla dostatočný podklad pre posúdenia navrhovanej stavby, upustilo v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Dňa 06.07.2021 boli podané námietky dotknutej verejnosti Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, Bratislava:

- S vydaním súhlasu na zmenu stavby pred dokončením navýšením podlažnosti nesúhlasíme, nakoľko sa jedná o neprípustnú zmenu projektu posúdeného v procese EIA, kde sa s takouto navýšenou podlažnosťou nepočítalo. Zo strany stavebníka ide o tzv. salámovú metódu.

Stanovisko navrhovateľa: Na stavbu bolo vydané dňa 27.11.2019-Okresným úradom v Pezinku - č. OU-PK-OSZP-2019/009800, právoplatné dňa 27.2.2020 zisťovacie konanie na zmenu navrhovanej činnosti, zmena navrhovanej činnosti spočívala v zmene podlažnosti bytových domov 1 až 5 na pozemku stavebníka v zmysle požiadaviek príslušnej územnoplánovacej dokumentácie platnej v danom území. Zmena sa netýkala ostatných stavebných objektov, ktoré už majú právoplatné stavebné povolenia a ktoré sa v zmysle týchto povolení už realizujú. Projekt rešpektuje právoplatné územné rozhodnutie a zmenu územného rozhodnutia.

Stanovisko stavebného úradu: *Projekt zmeny stavby pred dokončením je v súlade s právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby č.:5/72-URzm/985-17647/2019-20 zo dňa 14.01.2021. Navýšenie podlažnosti objektov bytových domov SO04 a SO05 posudzoval Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie a vydal rozhodnutie č. OU-PK-OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019, že daná zmena sa nebude posudzovať z hľadiska EIA. Dňa 12.02.2020 Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov vyjadrením č.OU-BA-OOP3-2020/036143-002 hore uvedené rozhodnutie potvrdil.*

*Pôvodný návrh nebol posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v zmysle rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní č. OU-PK-OSZP/2016/4016 dňa 04.05.2016.*

- Rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU-PK-OSZP-2019/009800 obsahuje aj podmienku „zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti uvedené v bode 9 -12 tohto rozhodnutia, opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v dokumentácii stavby pre územné a stavebné konanie a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov“; ide o všetky pripomienky ZDS,

spoločnosti TKB Building, s.r.o., Cyklokoalície a občianskej iniciatívy reprezentovanej Marekom Minárikom. Nie je zrejmé, ako boli tieto pripomienky zohľadnené a vyriešené v dokumentácii pre toto stavebné povolenie.

Stanovisko navrhovateľa: Ku všetkým žiadostiam od prvého zisťovacieho konania až po poslednú žiadosť o stavebné povolenie (resp. zmenu stavby pred dokončením na 2 bytové domy), k právoplatnému zisťovaciemu konaniu, resp. k zmene činnosti boli úradu predložené vyhodnotenia.

Stanovisko stavebného úradu: Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č.OU-PK-OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019 bolo zaslané na posúdenie OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, ktorý vydal záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2021/005682-004 zo dňa 28.07.2021, v znení: OÚ Pezinok po preštudovaní predložených podkladov nezistil také skutočnosti v predložennom návrhu na začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením: „Obytná zóna Sever III. - Rozália - SO 04 Bytový dom 4 a SO 05 Bytový dom 5“, ktoré by boli v rozpore so zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PK-OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019 a relevantnými podmienkami určenými v rozhodnutí.

Berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely zámeru podľa zákona a dokumentácie pre účely tohto konania, je možné konštatovať, že návrh na začatie konania je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom. V nadväznosti na predkladanú žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením budú primerane plnené podmienky určené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

- Podľa §140c ods.2 Stavebného zákona mal stavebník spracovať dokument, v ktorom by uviedol akým spôsobom sa podmienky rozhodnutia premietli do DSP; t.j. v danom prípade ako zohľadnil a vyriešil stavebník všetky pripomienky doručené v procese EIA do stavebnej dokumentácie pre toto stavebné konanie - preto namietame absenciu takéhoto vyhodnotenia.

Stanovisko stavebného úradu: Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č.OU-PK-OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019 bolo zaslané na posúdenie OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, ktorý vydal záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2021/005682-004 zo dňa 28.07.2021, v znení: OÚ Pezinok po preštudovaní predložených podkladov nezistil také skutočnosti v predložennom návrhu na začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením: „Obytná zóna Sever III. - Rozália - SO 04 Bytový dom 4 a SO 05 Bytový dom 5“, ktoré by boli v rozpore so zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PK-OSZP-2019/009800 zo dňa 27.11.2019 a relevantnými podmienkami určenými v rozhodnutí.

Berúc do úvahy rozdielnu úroveň podrobnosti dokumentácie predloženej pre účely zámeru podľa zákona a dokumentácie pre účely tohto konania, je možné konštatovať, že návrh na začatie konania je z koncepčného hľadiska v súlade so zákonom. V nadväznosti na predkladanú žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením budú primerane plnené podmienky určené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

- Súčasne podľa §140c ods.5 Stavebného zákona namietame aj záväzné stanovisko príslušného orgánu, nakoľko si pri vydávaní záväzného stanoviska neskontrolovalo akým konkrétnym spôsobom stavebník zohľadnil pripomienky verejnosti v DSP a preto toto záväzné stanovisko nechráni všetky oprávnené záujmy verejnosti, tak ako ich formulovala v zisťovacom konaní.

Stanovisko stavebného úradu: Nakoľko stavebnému úradu nebolo známe, ktorého záväzného stanoviska sa námietka týka, stavebný úrad vyzval Združenie domových samospráv výzvou č. 5/77-výzva /1716-4128/2021 zo dňa 23.08.2021, aby doplnilo voči ktorému konkrétnemu záväznému stanovisku namieta (ktorého dotknutého orgánu, číslo a dátum vydania záväzného stanoviska).

Odpoveď na výzvu: Vyjadrenie k výzve stavebného úradu č. 5/77-výzva /1716-4128/2021  
Podľa §19 ods.2 Správneho poriadku „Podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu. Z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo sa navrhuje. ... Osobitné právne predpisy môžu ustanoviť jeho ďalšie náležitosti.“

Vzhľadom na uvedené máme za to, že z nášho vyjadrenia je zrejmé, že ho podáva ZDS, akej veci sa týka a čo sa navrhuje, pričom nie je nám známy osobitný právny predpis, ktorý by od nás požadoval námietku podľa §140b ods.5 Stavebného zákona formulovať vo vami uvedenej štruktúre. Z nášho vyjadrenia je zrejmé, že namietame záväzné stanovisko príslušného orgánu, ktorý vydal rozhodnutie EIA o súlade projektovej dokumentácie s týmto rozhodnutím.

Podľa §32 ods. 2 Správneho poriadku „Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné

na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správneho orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu dokladovať.“ Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že namietané záväzné stanovisko je podkladom rozhodnutia a súčasne je v evidencii stavebného úradu a preto sa považuje za skutočnosť známu stavebnému úradu, pričom nemáme povinnosť toto namietané záväzné stanovisko dokladovať.

Podľa §140b ods.5 Stavebného zákona „Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.“

Nami podaná námietka v znení „Súčasne podľa §140c ods.5 Stavebného zákona namietame aj záväzné stanovisko príslušného orgánu, nakoľko si pri vydávaní záväzného stanoviska neskontrolovalo akým konkrétnym spôsobom stavebník zohľadnil pripomienky verejnosti v DSP a preto toto záväzné stanovisko nechráni všetky oprávnené záujmy verejnosti, tak ako ich formulovala v zisťovacom konaní.“ jednoznačne smeruje k obsahu záväzného stanoviska príslušného orgánu, ktorý vydal rozhodnutie EIA ako aj bližšie ozrejmuje, v čom naša námietka smeruje voči tomuto záväznému stanovisku – t.j. že konkrétna podmienka rozhodnutia EIA č. č. OU-PK-OSZP-2019/009800 v znení „zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti uvedené v bode 9 - 12 tohto rozhodnutia, opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v dokumentácii stavby pre územné a stavebné konanie a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov“ nebola stavebníkom splnená tým, že nevyhodnotil naše pripomienky uplatnené v procese EIA podľa §140c ods.2 Stavebného zákona.

Uvedená podmienka rozhodnutia EIA je podľa §40 ods.1 Správneho poriadku právne záväzná ergo omnes (voči všetkým), teda aj voči stavebnému úradu, ktorý je povinný naše oprávnené práva a záujmy chrániť a to aj podmienkami rozhodnutia (§4 ods.10 písm.e vyhlášky č.453/2000 Z.z.). Máme za to, že stavebný úrad sa tejto povinnosti chce vyhnúť šikanóznym postupom, kedy si od nás žiada dokladovanie formálnych náležitostí, hoci nemáme takúto právomoc a to jednoznačne s cieľom nechrániť naše práva a oprávnené záujmy. Teda, že stavebný úrad si nechce overiť, či a ako boli pripomienky verejnosti uplatnené v procese EIA zohľadnené pri vydávaní stavebného povolenia. Iným slovom sa jedná o šikanóznny výkon štátnej správy s cieľom spôsobiť ujmu na oprávnených verejných záujmoch životného prostredia.

Vzhľadom na uvedené máme za to, že výzva stavebného úradu je šikanózna s cieľom nevykonať procesný úkon podľa §140b ods.5 Stavebného zákona a teda konať v rozpore s §3 ods.2 Správneho poriadku, teda konať tak, aby oprávnené záujmy ZDS neboli postupmi a rozhodnutím stavebného úradu chránené. Vyzývame stavebný úrad, aby od tejto šikany upustil a konal v zmysle zákona, t.j. zabezpečil tzv. zjednocujúce stanovisko príslušného orgánu k súladu projektovej dokumentácie s rozhodnutím EIA podľa §140b ods.5 Stavebného zákona.

Z uvedeného má stavebný úrad za to, že námietka smerovala voči záväznému stanovisku č. OU-PK-OSZP-2021/005682-004 zo dňa 28.07.2021, ktoré v čase podania námietok Združenia domových samospráv ešte neexistovalo (námietky boli podané dňa 06.07.2021), teda nebolo možné voči jeho obsahu namietiť.

Zároveň stavebnému úradu nie je známe, že by bolo ku vzťahu predmetu konania začaté a právoplatne neukončené konanie podľa osobitného predpisu.

- S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme.

Stanovisko stavebného úradu: V stavebnom konaní platí koncentračná zásada. Združeniu domových samospráv- ako účastníkovi konania bolo zaslané Oznámenie o začatí konania, kde bol účastník informovaný: Účastníci konania, môžu uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote sú povinné oznámiť svoje stanovisko dotknuté orgány a obec v mieste stavby. Ak neoznámia v určenej lehote svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou súhlasia. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny alebo územného projektu zóny, sa neprihliada. Do podkladov rozhodnutia možno nahliadnuť na Meste Pezinok – stavebný úrad v úradných hodinách stavebného úradu.

Posúdenie stavby si podľa § 63 stavebného zákona vyhradili orgány: Ministerstvo obrany SR, OU Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie, Pezinok – odbor starostlivosti o životné prostredie -

štátna správa odpadového hospodárstva, OÚ Pezinok – odbor krízového riadenia, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku a Mesto Pezinok- odd. výstavby a životného prostredia-referát životného prostredia, komunálnych služieb a dopravy. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Ostatné stanoviská a podmienky dané v rozhodnutí vydanom Mestom Pezinok pod č. /76–SP/2865-18033/2018 dňa 05.09.2018 zostávajú v platnosti.

V priebehu stavebného konania nenašlo Mesto Pezinok také dôvody, ktoré by znemožňovali povolenie zmeny stavby pred ukončením a žiadosti vyhovel.

Správny poplatok vo výške 400,- € bol zaplatený v zmysle položky 60 písm. a) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na účet 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 prostredníctvom Mesta Pezinok.

Podľa §140c stavebného zákona proti stavebnému povoleniu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Lehota na podanie odvolania je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia povolenia

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po využití všetkých opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

**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](http://www.pezinok.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**



  
Ing. arch. Igor Hianik  
primátor mesta

Vyvesené dňa:

7 - -09- 2021

Pečiatka a podpis:



Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Doručí sa:

**Verejnou vyhláškou**

1. Navrhovateľ: Branislav Gurega, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa
2. Navrhovateľ: v zastúpení: PORTIK spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov
3. Vlastníci susedných pozemkov a stavieb dotknutí navrhovanou stavbou
4. Dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
5. Občianske združenie cyklokoalícia Pezinok, OZ Ignác, Majakovského 17, 902 01 Pezinok

**Dotknutým orgánom:**

6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok

7. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI, Šenkvičná cesta 14, 902 01 Pezinok
8. Ministerstvo vnútra SR - sekcia informatiky, telekomunikácii a bezpečnosti MV SR, odb.. telekom., Pribinova 2, 812 72 Bratislava-Staré Mesto
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava-Ružinov
10. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava-Nové Mesto
11. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
12. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava-Ružinov
13. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava-Ružinov
14. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Petržalka
16. TERMMING, a.s., Radničné námestie č.9, 902 14 Pezinok
17. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p, OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
18. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto
19. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek ŠVS, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
20. OÚ Pezinok - OSŽP - EIA, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
21. OÚ Pezinok - OSŽP - OPaK, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
22. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
23. OÚ Pezinok - OSŽP - ochrana ovzdušia, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
24. Okresný úrad Pezinok, odbor krízového riadenia, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
25. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok
26. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto
27. Okresný úrad Pezinok, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
28. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 1071/19, 851 01 Bratislava-Petržalka
29. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava-Karlova Ves

**Na vedomie:**

30. Navrhovateľ: Branislav Gurega, Budovateľská 479/10, 064 01 Stará Ľubovňa
31. Navrhovateľ: v zastúpení: PORTIK spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava-Ružinov
32. Mesto Pezinok - primátor mesta
33. Mesto Pezinok – majetkové oddelenie
34. Mesto Pezinok – organizačné oddelenie
35. Dotknutá verejnosť: Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
36. Občianske združenie cyklokoalícia Pezinok, OZ Ignác, Majakovského 17, 902 01 Pezinok

Vybavuje: Ing. Znášiková, tel. 033/6901 702