

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

S t a v e b n ý ú r a d

V Pezinku dňa 22.10.2012

Zn.: 5/72-ÚR/3870-17940/2012

R O Z H O D N U T I E

Navrhovatelia: **Vladimír Halamíček, Moyzesova 12, 902 01 Pezinok**
Martin Fischer, Suvorovova 20, 902 01 Pezinok

podali dňa 24.04.2012 na Mesto Pezinok návrh na vydanie rozhodnutia o využívaní územia a umiestnenie stavby: **„Park oddychu a umenia na Kutuzovovej ul. v Pezinku** (parc. č.: 5501/14, 5503/5, kat. úz. Pezinok).

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), po preskúmaní posúdilo predložený návrh podľa § 32 písm. a) a b), § 35 až § 38 stavebného zákona a na základe tohto posúdenia **vydáva**

§ 39b stavebného zákona

rozhodnutie o využívaní územia

a zároveň

podľa § 39a stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení stavby

„Park oddychu a umenia na Kutuzovovej ul. v Pezinku“,

ktorá pozostáva zo stavebných objektov:

- SO 01 Park oddychu a umenia (s trvalou expozíciou umenia a vinohradníctva)
- SO 02 Kaviareň so skladom
- SO 03 Žumpa
- SO 04 Spevnené plochy – 5 parkovacích státí
- SO 05 Studňa, jazierko, závlaha

na pozemkoch parc. č.: **5501/14, 5503/5**

kat. úz. : **Pezinok**

Pre využitie územia, umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

Vymedzenie územia:

Zmena využitia územia sa dotýka pozemku parc. č. 5501/14, kat. úz. Pezinok, podľa predloženej koordinačnej situácie, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Pozemok s navrhovaným parkom sa nachádza na Kutuzovovej ulici v Pezinku, v okrajovej časti mesta, časť „Cajla“ Zumberg. Je dopravne napojený na jestvujúcu miestnu komunikáciu.

Účelom investičného zámeru je revitalizácia a výstavba parku s doplnením nových funkčných prvkov pre verejnosť. Park by mal slúžiť na oddych a relax pre ľudí v obytnej zóne ako aj pre okoloidúcich turistov a inú verejnosť.

Podmienky pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby:

Stavebný objekt SO 01 – Park oddychu a umenia – sa umiestni na pozemku parc. č. 5501/14 o výmere 4730 m². V prevažnej miere bude pozemok zarastený vegetáciou a to najmä trávnatým porastom parkového a lúčneho typu, v kombinácii s kríkovou zeleňou a solitérnymi drevinami. Vinič hroznorodý bude hlavnou súčasťou expozície vinárstva. Vinič bude sadený klasickou metódou používanou v minulosti. Ako hlavný materiál na stavby chodníkov bude použitý drvený lomový kameň (makadam) a zatravnovacie betónové tvárnice.

Stavebný objekt SO 02 Kaviareň so skladom sa umiestni na pozemku parc. č. 5501/14 vo vzdialenosti 14,577 m od rohu pozemkov parc. č. 5502/5, 5501/14 a 619, vo vzdialenosti min. 2,2 m a max. 3,9 m od hranice s pozemkom parc. č. 5502/5.

Stavba je jednopodlažná, vybudovaná najmä z prírodných materiálov, spôsob zakladania je na pätkách, čím nedochádza k priamemu zastavaniu plochy pod objektom, prestrešenie je nízkou pultovou strechou. Maximálne pôdorysné rozmery stavby budú 10,5 x 6,95 m. Max. výška strechy bude 2,8 m. Stavebná čiara sa určuje 13,5 m od čelnej majetkovej hranice. Výškové osadenie stavby $\pm 0,00$ sa určuje 184,25 m n.m., t.j. 0,38 m nad UT.

Stavba pozostáva zo skladu, kaviarne, WC a terasy.

Stavebný objekt SO 04 - Spevnené plochy sú umiestnené v blízkosti kaviarne, ktoré pozostávajú z 5 parkovacích miest so zatravnovacích tvární z toho 1 pre telesne postihnutých. Na susednom pozemku parc. 5503/5 je riešená parkovacia rezerva 8 parkovacích miest.

Napojenie objektu kaviarne bude jestvujúcou prípojkou vody, električky a kanalizácia bude do navrhovanej žumpy.

V areáli je vybudovaný závlahový systém, jazierko a zrekonštruovaná studňa.

Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

Vyjadrenie dotknutých orgánov:

Mesto Pezinok, dotknuté oddelenia - s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasia,

za úsek územného plánovania – dňa 10.09.2012 zn.: 5/4-4/ZS/3118-16961/2012 – súhlasíme s predloženým investičným zámerom s upozornením, že parkovacie miesta sú navrhnuté v blízkosti ochranného pásma Kutuzovovej ulice (v ÚPN plánovanej mestskej zbernej komunikácie tzv. Severný obchvat). Z dôvodu ochrany predpolia vinohradov nie je možné na pozemku parc. č. 5501/14 kat. úz. Pezinok zastavané plochy rozširovať z dôvodu, že predmetný pozemok je v súčasnom územnom pláne zaradený medzi plochy verejnej zelene a parkov a nachádza sa v tesnej blízkosti rozsiahleho pásu vinohradov pod horským pásom Malých Karpát t.j. nachádza sa v predpolí vinohradov.

Mesto Pezinok – za úsek ochrany ovzdušia – zo dňa 16.07.2012 – súhlasí, tepelné čerpadlo vzduch-vzduch, nie je MZZO.

Mesto Pezinok – za úsek dopravy a cestného hospodárstva – zo dňa 14.06.2012 – súhlasí. Novovytváraný vjazd a dopravné značenie musia byť odsúhlasené ODI.

Mesto Pezinok – za úsek ochrany prírody a krajiny a za úsek štátnej vodnej správy – zo dňa 03.07.2012 – súhlasí. V prípade povolenia na plánovaný výrub zelene vydáva primátor Mesta Pezinok – ide o súkromné pozemky.

Mesto Pezinok – maj. – právne odd. – zo dňa 15.10.2012 – súhlasíme, ide o súkromné pozemky.

ObÚ ŽP v Pezinku – referát ochrany prírody a krajiny – vyjadrenie č. OUŽP/OPaK-706/2012 zo dňa 09.05.2012 – nemáme k vydaniu územného rozhodnutia zásadné pripomienky. Súčasťou dokumentácie pre stavebné povolenie bude vypracovaný aj projekt sadových úprav. Pri realizácii sadových úprav odporúčame použiť prevahu pôvodných druhov drevín a krov.

Upozorňujeme žiadateľa na skutočnosť, že ak realizácia zámeru bude vyžadovať odstránenie drevín (stromov, krov i lian) s parametrami uvádzanými v zákone a príslušných vykonávacích predpisoch, je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany prírody a krajiny o udelenie súhlasu na vyrub v zmysle zákona NR SR 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Výrub drevín je možné uskutočniť iba v mimovegetačnom období, t.j. od 1. októbra do 31.marca, s čím treba rátať pri plánovaní prípravných prác. Súhlas na vyrub drevín sa vydáva rozhodnutím (na základe samostatne podanej žiadosti v dostatočnom časovom predstihu, spravidla najmenej 30 dní pred plánovanou činnosťou s doložením potrebných podkladov a správneho poplatku).

Podľa § 103 ods. (6) zákona orgán štátnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu alebo vyjadrenie, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú.

ObÚ ŽP v Pezinku – úsek štátnej správy odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. ŽP/ODP./2012/707/Sch zo dňa 13.04..2012 – **nemá námietky** proti realizácii predmetnej stavby.

ObÚ ŽP v Pezinku – referát štátnej vodnej správy – vyjadrenie č. ŽP.vod.1049/V-134/2012-Ka zo dňa 25.05.2012 – Navrhované jazierko, studňa, vodovodná prípojka a žumpa sú vodnými stavbami podľa ust. §52 zák.č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon). Navrhovaná stavba je z hľadiska ochrany vodných pomerov možná. Po vydaní územného rozhodnutia investor požiada tunajší orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na uskutočnenie uvedených vodných stavieb.

K žiadosti doloží právoplatné územné rozhodnutie a ostatné doklady v zmysle zák.č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v úplnom znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Krajský pozemkový úrad v Bratislave – vyjadrenie č. 787/135/2012 zo dňa 10.05.2012 – nemá námietky k stavebnému zámeru – Park oddychu a umenia.

BVS, a.s. – vyjadrenie zn.9161/2012/Is zo dňa 29.03.2012 – K umiestneniu a stavbe nemáme námietky, ak cez predmetnú nehnuteľnosť nie sú trasované rozvody vodovodov BVS. Nakoľko na základe predložených dokladov sa riešenie pripojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod nemení, vyjadrenie č. 43863/2011/Is zo dňa 14.12.2011 ostáva v platnosti.

SPP – vyjadrenie č. TDbA/660/2012/SPa zo dňa 02.04.2012 – s navrhovanou stavbou pre účely územného konania súhlasíme. V záujmovom území sa nenachádzajú plynárenské zariadenia.

ZSE – vyjadrenie zo dňa 05.04.2012 – nemáme námietok k vydaniu územného rozhodnutia. Požadovaný odber elektrickej energie bude možné pripojiť z existujúceho odberného miesta č. 3110008089. V rámci stavby požadujeme rešpektovať všetky zariadenia v majetku.

OR HaZZ v Pezinku – zn. ORHZ-PK1-463/2012 zo dňa 21.03.2012 – s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasíme bez pripomienok.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – záväzné stanovisko č. HV/8138/2012 zo dňa 21.05.2012 – **súhlasí sa** s návrhom s týmito požiadavkami:

1. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku...
2. Ku kolaudácii stavby predložiť laboratórny rozbor vzorky vody.
3. Riešiť zariadenie pre osobnú hygienu pracovníkov kaviarne.

Slovak Telekom, a.s., - zn.48919/12 Trnava zo dňa 02.03.2012 – na Vami definovanom území sa nenachádza telekomunikačné vedenie/rádiové zariadenie.

Hydromeliorácie, š.p. – vyjadrenie č. 1204-2/110/2012 zo dňa 13.03.2012 - nevidujeme žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

OR PZ v Pezinku – ODI – stanovisko č. ORPZ-PK-ODI-42-048/2012 zo dňa 12.04.2012 – Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia bez pripomienok. S navrhovaným riešením statickej dopravy v počte 5 parkovacích státí na vlastnom pozemku súhlasíme za predpokladu ich primárneho využitia pre potreby kaviarne. Výpočet totiž nezahŕňa nároky statickej dopravy pre potreby parku.

Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde k styku pri realizácii stavby a jej technickej vybavenosti.

Projektovú dokumentáciu pre nasledujúce konania je potrebné spracovať v rozsahu platných zákonov a vyhlášok, pripomienok dotknutých orgánov, miestnej samosprávy, správcov inžinierskych sietí.

Stavebný úrad v zmysle § 39b ods. 4 upúšťa od povolenia terénnych úprav.

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods.1 stavebného zákona platí **dva roky** odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 odst.3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty. V lehote právoplatnosti musí byť o prípadnom predĺžení aj rozhodnuté.
3. Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa aj účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia podali dňa 24.04.2012 na Mesto Pezinok návrh na vydanie územného rozhodnutia o využívaní územia a o umiestnení stavby: „Park oddychu a umenia na Kutuzovovej ul. v Pezinku (parc. č.: 5501/14, 5503/5, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok vymedzilo okruh účastníkov územného konania a z dôvodu, že sa jedná o využitie územia oznámilo verejnou vyhláškou v súlade s § 36 ods.4 stavebného zákona dňa 12.06.2012 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a nariadilo ústne pojednávanie na deň 17.07.2012. Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

K pozemku parc.č. 5501/14, k.ú. Pezinok majú navrhovatelia vlastnícke právo. K pozemku parc. č. 5503/5, k.ú. Pezinok majú "iné právo" na základe nájomnej zmluvy.

Svoje stanoviská oznámili tieto orgány: BVS, a.s., ZSE, a.s., SPP, a.s., Slovak Telecom, a.s., ObÚ ŽP v Pezinku - ŠVS, OPaK, odp. hosp., OR HaZZ v Pezinku, OR PZ – ODI v Pezinku,

Hydromeliorácie, š.p., Krajský pozemkový úrad, Regionálny úrad verejného zdravotníctva a jednotlivé dotknuté oddelenia mesta Pezinok. Ich stanoviská boli zosúladené a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil návrh na využitie územia a umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že návrh zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, nie sú dotknuté vlastnícke ani užívateľské práva nad mieru prípustnosti, na základe stanovísk dotknutých orgánov, štátnych organizácií a správcov inžinierskych sietí, nie je dôvod nevydať územné rozhodnutie.

Správny poplatok bol uhradený vo výške 6,50 €.

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 Mesto Pezinok.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým. Zároveň je k nahliadnutiu aj na oficiálnej webovej stránke Mesta Pezinok 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:

Príloha: 1 x overená situácia
Vybavuje: Ing. Vojčináková

Doručí sa:

1. navrhovateľa: Vladimír Halamiček, Moyzesova 12, 902 01 Pezinok
2. Martin Fischer, Suvorovova 20, 902 01 Pezinok
3. primátor mesta Pezinok
4. vlastníci pozemku parc. č. 5503/5: SR-Psychiatrická nemocnica Philippa Pinela, Malacká cesta 63, 902 01 Pezinok

5. vlastníci pozemku parc.č. 5502/5
6. vlastníci pozemku parc. č. 5501/1

Na vedomie:

7. OR Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Suvorovova 1, 902 01 Pezinok
8. OR PZ – ODI Bratislava - okolie, Šenkvicová, 902 01 Pezinok
9. ObÚ ŽP v Pezinku – ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, Bratislava
11. ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
12. BVS, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
13. SPP a.s. - Distribúcia, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
14. Slov. telekomunikácie, Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
15. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
16. Archeologický ústav SAV, Akademická 2, 949 21 Nitra
17. ObÚ v Pezinku – odbor krízového riadenia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
18. Krajský pozemkový úrad v Bratislave, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
19. Obvodný pozemkový úrad Senec, Hurbanova, Senec
20. Hydromeliorizácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
21. Mesto Pezinok - ŽP