



Mesto Bardejov

Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov



Číslo sp. : ŽP 2016/04665

MsÚ Bardejov - oddelenie životného prostredia

Bardejove dňa : 19.1.2017

ROZHODNUTIE

Navrhovateľ : **RENT-INVEST Reality s.r.o., IČO 36473308**

Adresa : **Sabinovská 1, 080 01 Prešov**

Navrhovateľ podal dňa 15.8.2016 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „**Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov**“ na parcelách č. **CKN 574/45, 609/14** v katastrálnom území Bardejov.

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.416/2001Z.z. posúdil návrh podľa § 37 stavebného zákona, zosúladil stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi štátnej správy a posúdil námietky a vyjadrenia účastníkov konania.

Na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, § 4 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“

Stavba bude realizovaná na parcele podľa evidencie nehnuteľností č. **CKN 574/45, 609/14** vedených na LV č. 7882 a parcele č. **CKN 574/1 a 439** vedenej na LV č. 6279 v katastrálnom území Bardejov tak, ako je zakreslená v situačnom výkrese, ktorý tvorí súčasť tohto rozhodnutia.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky :

1. Projektovú dokumentáciu (PD) pre územné rozhodnutie spracovali odborne spôsobilé osoby Ing. arch. Daniel Hanuščin (r.č. 1793AA), Ing. Zdeno Krafčík (r.č. 4752*A2) a Ing. Milan Olšavský (r.č. 5721*I1).
2. Polyfunkčnú budovu budú tvoriť stavebné objekty SO 01- vlastný objekt, SO 02 vodovodná a kanalizačná prípojka, SO 03 NN prípojka, SO 04 plynofikácia, SO 05 spevnené plochy a parkoviská.
3. Stavba SO 01 – vlastný objekt bude umiestnená na parcelách č. CKN 574/45, 609/14, na hranici s parcelou č. CKN 574/38, 574/42 a od hranice s parcelami č. CKN 609/5, 609/3 min. 2,20 m, SO 02 vodovodná a kanalizačná prípojka, SO 03 NN prípojka, SO 04 plynofikácia budú umiestnené na severnej časti objektu (parcely č. CKN 609/14) tak, aby merače spotreby boli prístupné z verejného priestranstva, SO 05 spevnené plochy a parkoviská budú umiestnené severnej časti objektu a časti parcely č. CKN 574/1 a 609/14.
4. SO 01 – vlastný objekt bude dvojpodlažný, obdĺžnikového pôdorysu o rozmeroch 16,71 m (šírka budovy – smer východ /západ) a 17,875 m (dĺžka budovy pri bytovom dome) a 22,64 m (dĺžka budovy pri prieluke OD Centrum), s prístavbou na severovýchodnej strane o šírke 6,17 m so spoločnou výškou atiky 8,046 m od ±0,000.

Vybavuje : Ing.Mačejovský Jozef

Tel.: (00421) 054 4862 162,

e-mail:

jozef.macejovsky @ bardejov.sk

Podpis :

Číslo účtu : 0456175001

www.bardejov.sk

IBAN SK805600000000456175001

Bankové spojenie :

IČO : 321 842

Prima banka Slovensko a.s.

DIČ : 2020 622923

5. Výška podlahy I. NP (prízemia) je $\pm 0,000 = 269,450$ m n.m.
6. SO 05 – spevnené plochy a parkoviská bude tvoriť prístupový chodník spájajúci ul. Česká Lípa a ul. Dlhý rad o šírke min. 2,2 m a min. 6 parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá..
7. Hlavný peší prístup k objektu bude z ulice Dlhý rad a vstup pre zásobovanie objektu bude z ulice Česká Lípa.
8. Dažďové vody z objektu a spevnených plôch budú zvedené do verejnej kanalizácie cez lapače nečistôt.
9. Napojenie na inžinierske siete bude podľa podmienok určených ich správcami (VVS a.s., závod Bardejov – vyjadrenie č. 41824/2016/O, VSD a.s. – vyjadrenie č. 6981/2016/5100282364, SPP distribúcia a.s. – vyjadrenie č. DPPRke/2082/Uh) . Merače spotreby budú prístupné z verejného priestranstva.
Vodovod – napojenie na verejný rozvod PVC DN 160 mm vedúcej cez pozemok č. C KN 609/14
Kanalizácia – napojenie do verejnej kanalizácie – šachty na pozemku č. C KN 574/1
Zemný plyn – napojenie na verejný rozvod vedúci cez pozemok č. C KN 574/1
EN – z upravenej trasy verejného rozvodu v chodníku spájajúcom ul. Česká Lípa a Dlhý rad.
10. Projektovú dokumentáciu na realizáciu stavby spracovať v súlade hlavne s § 8, § 9, §13 a § 46 Vyhlášky 532/2002 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.
11. Projektovú dokumentáciu na realizáciu stavby spracovať v súlade s § 9 Vyhlášky MŽ SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
12. V PD pre stavebné konanie budú odsávania a prieduchy z vykurovacích telies a vzduchotechnických zariadení osadené v severovýchodnej časti navrhovaného objektu.
13. V PD pre stavebné konanie bude posúdená možnosť realizácie prestrešenia prechodu medzi navrhovaným objektom a jestvujúcim OD Centrum.
14. PD pre stavebné povolenie bude spracované tak, aby rešpektovalo podmienky stavebného povolenie prekládky a úpravy uloženia IS na parcelách č. CKN 574/45, 609/14 vydaného Mestom Bardejov pod č. ŽP2016/02345 zo dňa 1.4.2016.
15. Úpravy existujúcej komunikácie, PD trvalého dopravného značenia na vjazde parkovacích miest a vstupe pre zásobovanie musí byť odsúhlasené OR PZ DI Bardejov.
16. Pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby požiada stavebník o vydanie súhlasu zdroja znečistenia ovzdušia príslušný orgán štátnej správy.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania :

Ing. Milan Remko a Ing. Mária Remková (stanovisko zo 14.9.2016) čiastočne sa vyhovuje
 Ing. Milan Remko – majiteľov bytov (sťažnosť podaná dňa 14.9.2016) nevyhovuje sa
 Ing. Milan Remko, Ing. Mária Remková, Renatus Čepiga, Mariana Hrošová,
 Jozef Gabuca (stanovisko zo 18.1.2017) nevyhovuje sa
 Ing. arch. Miroslav Lakata (stanovisko zo 18.1.2017) čiastočne sa vyhovuje

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov, dva roky od nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie stavby umiestnenej týmto rozhodnutím.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou podľa §36 stavebného zákona začatie územného konania verejnosti a všetkým známym účastníkom konania. Dňa 16.9.2016 vykonal ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

V konaní boli vznesené pripomienky a námietky účastníkov konania :

Ing. Milan Remko a Ing. Mária Remková (stanovisko zo 14.9.2016) :

„Ako účastníci územného konania týmto vyjadrujeme svoje stanovisko k zamýšľanej stavbe a uvádzame nasledujúce pripomienky:

- *v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nesúhlasíme s navrhovaným objektom*
- *výška uvedenej budovy bude siahať až do výšky stropu nášho bytu, čím dôjde k úplnému zamedzeniu výhľadu z balkóny v jednom smere a zároveň, keďže je to prízemný byt, bude táto stena budovy uberať prirodzené osvetlenie nášho bytu, pretože nebude dodržaná línia bytového objekt Dlhého radu. Vo vzniknutom rohu objektov bude dochádzať k znečisťovaniu (nafúkaniu listia a iné) a následnému zamokaniu strechy obchodných priestorov a to rovno pod našim balkónom. Pohľad z izby bude vyzerat ako z pivničných priestorov, čo zároveň podstatne zníži hodnotu nášho bytu a kvalitu nášho bývania*
- *navrhovaný objekt bude nalepený priamo na náš bytový dom v dôsledku čoho môže dochádzať k vzniku trhlin a prasklín a tým k narušeniu stability nášho bytového domu, navrhujeme posunúť stavbu od nášho domu a dodržat odstup (cca 2 metre)*

- *navrhovaný objekt naruší celkový architektonický pohľad na čelnú stranu bytového domu, navrhujeme, aby v prípade druhého a viac poschodí bola dodržaná línia bytového domu (vpredu aj vzadu) a v prípade jednoposchodového objektu bola dodržaná línia obchodných priestorov a tiež ich výška*
- *prevádzkovaním objektu bude dochádzať k strate parkovacích miest majiteľov bytového domu, čo už teraz je veľký problém*
- *postavením uvedeného objektu bude dochádzať k zvýšeniu hlučnosti, prašnosti, dôjde k obmedzeniu výhľadu z bytu o 90 stupňov, k zníženiu preslnenia nášho bytu a tým k zhoršeniu životného prostredia a k zhoršeniu pohody nášho bývania*
- *pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby žiadame zachovať pohodu nášho bývania úpravou projektu v zmysle našich pripomienok,*
- *na streche navrhovaného objektu nesmú byť žiadne komíny a vetracie mreže, z ktorých by sa mohol šíriť zápach resp. hluk (klimatizácia odsávanie)*
- *v projekte nám chýba vyznačenie do úvahy prichádzajúcich demolácií a odškodnenie majiteľov (železná koňštrukcia so strieškou po šírke bytového domu)*
- *navrhujeme aby navrhovateľ územného konania spracoval nový projekt so zohľadnením našich pripomienok.*
- *Navrhujeme spracovať odborne spôsobilou osobou znalecký posudok na posúdenie vplyvu stavby (prevádzok) na životné prostredie účastníkov konania, zdravie ľudí a predpokladaný spôsob obmedzenia alebo odstránenia prípadných negatívnych vplyvov. Posudok vypracovať aj z hľadiska zachovania pohody bývania so zohľadnením požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie nášho bytu (narušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu).“*

Stavebný úrad pripomienkam vyhovel čiastočne, pretože :

Projekt pre územné rozhodnutie spracovaný odborne spôsobilou osobou nie je v rozpore s vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 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

§ 3 Vplyv stavby na životné prostredie a § 4 Umiestňovanie stavby. Podmienky § 3 a 4 sú podmienené osobitnými predpismi, ktoré posudzuje projektant pri spracovaní návrhu. Ako odborne spôsobilá osoba navrhol objekt tak, aby minimalizoval jej negatívne vplyvy na ŽP, kvalitu užívania okolitých budov a priestorov v súlade s osobitnými predpismi. Požiadavky na výhľady z balkónov bytov nie sú v týchto predpisoch definované, preto ich stavebný úrad nemôže určiť ako podmienku rozhodnutia. K narušovaniu súkromia vlastníkov bytu ako účastníkov konania nedôjde, pretože v stene k bytu a balkónu účastníkov konania nie sú umiestnené okná ani technické a iné zariadenia, ktoré by to mohli vyvolávať. K PD pre územné rozhodnutie bol spracovaný svetlotechnický posudok z ktorého vyplýva, že stavba spĺňa normou stanovené podmienky vplyvov na okolitú zástavbu. Rovnako v dokumentácii bola spracovaná časť požiarnej ochrany. Projektant stavby je odborne spôsobilou osobou v oblasti architektúry, teda stavba je posúdená aj z hľadiska celkového architektonického vzhľadu ulice Dlhý rad. Statické riešenie stavby a jej vplyvu na okolitú zástavbu bude riešené v PD pre stavebné konanie, teda nie je predmetom územného konania. Stavebný úrad vyhovel pripomienke účastníkov konania tým, že v bode 12 určil podmienku „V PD pre stavebné konanie budú odsávania a prieduchy z vykurovacích telies a vzduchotechnických zariadení osadené v severovýchodnej časti navrhovaného objektu“. Koňštrukcia oceľových prístreškov presahujúcich nad pozemok navrhovateľa umiestnenia stavby majú len estetickú funkciu, sú vo vlastníctve majiteľa nebytových priestorov – občianskej vybavenosti a ich odstránenie bude zmluvne dohodnuté pred vydaním stavebného povolenia. Majiteľ nebytových priestorov zastupuje spoločnosť Bardby s.r.o., ktorá k vydaniu ÚR na umiestnenia stavby nevyjadrila námietky. Vyhodnotenie počtu parkovacích miest spracované odborne spôsobilou osobou je súčasťou dokumentácie pre územné rozhodnutie. Podľa tohto výpočtu je navrhnutých 6 parkovacích miest pre navrhované funkcie v riešenom objekte. Organizácia dopravy a parkovania v okolí bytových domov a občianskej vybavenosti na ul. Dlhý rad a ul. Česká Lípa nie je vyvolaný navrhovanou stavbou a musí byť riešený v cestným správny orgánom a samosprávou Mesta Bardejov – nie je v kompetencii stavebného úradu. K úprave PD podľa námietok účastníkov konania bolo v ústnom konaní dňa 16.9.2016 dohodnuté jeho prerušenie do 20.9.2016, termín ktorého pre práceneschopnosť projektanta stavby požiadala navrhovateľ predĺžiť. Dňa 28.11.2016 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie navrhovateľa, ktorým vyjadril záporné stanovisko k zmenám PD stavby.

V dobe územného konania bola podaná vlastníckmi bytov a spoluvlastníkmi nebytových priestorov bytového domu susediaceho s navrhovanou stavbou, ktorú mesto Bardejov vrátilo ako neodôvodnenú a postúpilo stavebnému úradu ako pripomienky k územnému konaniu. Za majiteľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Dlhý rad č. 1 a 2 bol nimi určený zástupca Ing. Milan Remko. Po doručení vyjadrenia k zmene PD pre územné konanie stavebný úrad zvolal doplňujúce ústne konanie na deň 18.1.2016.

Ing. Milan Remko – za majiteľov bytov (sťažnosť podaná dňa 14.9.2016) :

1. *v žiadnom prípade nemôžeme súhlasiť s navrhovaným objektom*
2. *navrhovaný objekt bude nalepený priamo na náš bytový dom v dôsledku čoho môže dochádzať k vzniku trhlin a prasklín a stabilite nášho bytového domu, navrhujeme posunúť stavbu od nášho domu a dodržať odstup (cca 2 metre)*

3. *navrhovaný objekt naruší celkový architektonický pohľad na čelnú stranu bytového domu, navrhujeme, aby v prípade viacerých poschodí bola dodržaná línia bytového domu a v prípade jednoposchodového objektu línia obchodných priestorov a tiež výška*
4. *prevádzkovaním objektu bude dochádzať k strate parkovacích miest majiteľov bytového domu, čo už teraz je veľký problém*
5. *postavením uvedeného objektu bude dochádzať k zvýšeniu hlučnosti, prašnosti, čím bude zhoršená kvalita nášho životného prostredia a pohoda nášho bývania*

Stavebný úrad pripomienkam nevyhovel, pretože :

Statické riešenie stavby a jej vplyvu na okolitú zástavbu bude riešené v PD pre stavebné konanie, teda nie je predmetom územného konania. Projektant stavby je odborne spôsobilou osobou v oblasti architektúry, teda stavba je posúdená aj z hľadiska celkového architektonického vzťahu ulice Dlhý rad. Vyhodnotenie počtu parkovacích miest spracované odborne spôsobilou osobou je súčasťou dokumentácie pre územné rozhodnutie. Podľa tohto výpočtu je navrhnutých 6 parkovacích miest pre navrhované funkcie v riešenom objekte. Organizácia dopravy a parkovania v okolí bytových domov a občianskej vybavenosti na ul. Dlhý rad a ul. Česká Lípa nie je vyvolaný navrhovanou stavbou a musí byť riešený v cestným správny orgánom a samosprávou Mesta Bardejov – nie je v kompetencii stavebného úradu. Projekt pre územné rozhodnutie spracovaný odborne spôsobilou osobou nie je v rozpore s vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 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 § 3 Vplyv stavby na životné prostredie a § 4 Umiestňovanie stavby. Podmienky § 3 a 4 sú podmienené osobitnými predpismi, ktoré posudzuje projektant pri spracovaní návrhu. Ako odborne spôsobilá osoba navrhol objekt tak, aby minimalizoval jej negatívne vplyvy na ŽP, kvalitu užívania okolitých budov a priestorov v súlade s osobitnými predpismi

Ing. Milan Remko, Ing. Mária Remková, Renatus Čepiga, Mariana Hrošová, Jozef Gabuca (stanovisko zo 18.1.2017) :

1. *v žiadnom prípade nesúhlasíme s navrhovanou výškou stavby*
2. *navrhujeme 1. poschodie navrhovanej stavby posunúť na úroveň čela bytového domu, kde môže byť výška do x-poschodí*
3. *navrhujeme ako dôkaz pre nesúhlasné stanovisko s navrhovanou stavbou v zmysle SP ustanoviť do konania znalca pre odborné posúdenie, či umiestnenie stavby zodpovedá urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania ÚK v zmysle § 3 a 4 zákona č. 352/2002 Z.z.*
4. *posúdiť vplyv navrhovanej stavby na existujúcu zástavbu s cieľom dosiahnuť vyhovujúce podmienky zrakovej pohody výhľadov z bytov sused. s navrhovanou stavbou*

Stavebný úrad pripomienkam nevyhovel, pretože :

Projekt pre územné rozhodnutie spracovaný odborne spôsobilou osobou nie je v rozpore s vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 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

§ 3 Vplyv stavby na životné prostredie a § 4 Umiestňovanie stavby. Podmienky § 3 a 4 sú podmienené osobitnými predpismi, ktoré posudzuje projektant pri spracovaní návrhu. Ako odborne spôsobilá osoba navrhol objekt tak, aby minimalizoval jej negatívne vplyvy na ŽP, kvalitu užívania okolitých budov a priestorov v súlade s osobitnými predpismi. Požiadavky na výhľady z balkónov bytov nie sú v týchto predpisoch definované, preto ich stavebný úrad nemôže určiť ako podmienku rozhodnutia.

Ing. arch. Miroslav Lakata (stanovisko zo 18.1.2017) :

Žiadame prestrešiť plánovaný prechod medzi investíciou a Centrumom. Nevyhovuje počet parkovacích miest vo vzťahu k parkovacím miestam pre bývajúcich.

Stavebný úrad pripomienkam vyhovel čiastočne, pretože :

V podmienkach územného rozhodnutia v bode 13 určil, že „V PD pre stavebné konanie bude posúdená možnosť realizácie prestrešenia prechodu medzi navrhovaným objektom a jestvujúcim OD Centrum“. Vyhodnotenie počtu parkovacích miest spracované odborne spôsobilou osobou je súčasťou dokumentácie pre územné rozhodnutie. Podľa tohto výpočtu je navrhnutých 6 parkovacích miest pre navrhované funkcie v riešenom objekte. Organizácia dopravy a parkovania v okolí bytových domov a občianskej vybavenosti na ul. Dlhý rad a ul. Česká Lípa nie je vyvolaný navrhovanou stavbou a musí byť riešený v cestným správny orgánom a samosprávou Mesta Bardejov – nie je v kompetencii stavebného úradu.

Pre riešené územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, s ktorou umiestnenie navrhovanej stavby nie je v rozpore.

K záberu PPF nebolo vydané stanovisko k vyňatiu pôdy z PPF Obvodným pozemkovým úradom v Bardejove , pretože pozemky sú na LV vedené ako ostatné plochy.

Svoje stanoviská oznámili dotknuté orgány a organizácie – OR HaZZ v Bardejove, VVS a.s. Košice – závod Bardejov, VSD a.s. Košice, SPP distribúcia a.s.

Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby a preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 53 a ďalších zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov môžu účastníci konania odvolať v lehote 15 dní od jeho doručenia na Mesto Bardejov, Radničné nám. 16, 085 01 Bardejov.

Toto rozhodnutie je možno preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta Bardejov

Vyvesené dňa :

Zvesené dňa :

Prílohy : Situácia so zakreslením umiestnenia predmetnej stavby v súlade s podmienkami tohoto rozhodnutia.

