



Číslo spisu: 3771/2013
Vybavuje: Szarvasová

Žiar nad Hronom: 18.11.2013

ROZHODNUTIE

Mesto Žiar nad Hronom, ktoré je, podľa zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona číslo 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení, príslušným stavebným úradom, posúdilo žiadosť stavebníka TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina zo dňa 4.7.2013 o povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu „SO 200 Komunikácie a spevnené plochy“ realizované v rámci stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ na pozemkoch parc. č. 698/24, 698/25, 1949, 691, 1939/1, 2034/17, 698/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby dňa 13.7.2010 číslo spisu: 2871/2010 – právoplatné 27.10.2010 a stavebné povolenie dňa 25.1.2013 číslo spisu: 4813/2012, právoplatné dňa 13.6.2013 a na základe výsledkov konania, ktorého účastníkmi sú: TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina; Mesto Žiar nad Hronom; Slovenská energetika-D, a.s. Ul. Republiky 5, 010 00 Žilina; Slovenská správa ciest, IVSC, Skuteckého 32, 974 23 Banská Bystrica; Ing. Ľubomír Šimko, J.Hollého 447/15, 965 01 Žiar nad Hronom; ostatní účastníci konania verejnou vyhláškou, vydáva toto

rozhodnutie:

Podľa § 68 v spojitosti s § 66 stavebného zákona, § 10, § 11 vyhl. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 16 cestného zákona sa zmena pred dokončením stavby „SO 200 Komunikácie a spevnené plochy“ realizované v rámci stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ na pozemkoch parc. č. 698/24, 698/25, 1949, 691, 1939/1, 2034/17, 698/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom

povoľuje

pre stavebníka: TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina

v tomto rozsahu:

Napojenie na jestvujúcu komunikačnú sieť:
Samotné napojenie na miestne komunikácie ulica Dr. Jánskeho a miestnu komunikáciu bez mena ostáva nezmenené. Rozdiel v riešení je v napojení parkovacej plochy na ulici Dr. Jánskeho, kde v pôvodnej PD bol navrhnutý vjazd na parkovisko z tejto ulice, v novom riešení je podľa požiadavky ODI ZH navrhnutý výjazd z parkoviska na ulicu Dr. Jánskeho.



Parkovacie plochy: podľa výpočtu parkovacích stojísk vyplývajúceho z návrhových charakteristík objektu sú počty parkovacích stojísk nasledovné:

Pôvodné riešenie: 86 parkovacích miest z toho 4 pre invalidov

Zmena : 69 parkovacích miest z toho 3 pre invalidov, t.z. 66 štandardných

Výmery spevnených plôch:

Pôvodné riešenie: plochy s živičným krytom - 3050,0 m²

 plochy s dláždeným krytom - 1277,5 m²

Zmena: plochy so živičným krytom – 2 970,63m² na pozemku investora + 40,77m² na pozemkoch mesta

 plochy s dláždeným krytom pre peších – 1 174,25 m² na pozemku investora + 139,07m² na pozemkoch mesta

Šírka zásobovacej komunikácie:

Pôvodné riešenie: 4,50 m

Zmena: 6,0 m

I. Pre uskutočnenie zmeny stavby pred dokončením sa určujú tieto podmienky:

1. Zmena stavby pred dokončením bude uskutočňovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v konaní o zmene stavby pred jej dokončením, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Projektovú dokumentáciu zmeny stavby vypracoval v mesiaci 2/2013 Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina.
2. Zmena stavby bude uskutočňovaná dodávateľsky. Zhotoviteľ bude určený výberovým konaním. Zhotoviteľ bude nahlásený stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania podľa § 62 ods.1 písm. d).
3. Prevádzkou plánovaného „Schopping Park Žiar nad Hronom“ nesmú byť prekračované prípustné hodnoty určujúcich veličín hľuku vo vonkajšom prostredí ako je uvedené v tabuľke č. 1, kategória územia II., referenčný časový interval deň, večer a noc, hľuk z dopravy a hľuk z iných zdrojov, vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. , v znení noviel.
4. Počas realizácie stavby dodržiavať ustanovenia vodného zákona.
 - Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy musia byť zrealizované tak, aby po stavebnej a technickej stránke počas prevádzky a využívania nemohlo dôjsť k ohrozeniu resp. ovplyvneniu kvality podzemných vôd a povrchových vôd.
 - Realizácia vodných stavieb SO 301, SO 302, SO 203, SO 304 bola povolená 4.2.2013 bývalým Obvodným úradom životného prostredia Banská Štiavnica – ŠVS a nakoľko následne dochádza aj k zmene vodných stavieb vo veci koná príslušná ŠVS.
5. Navrhnuté parkovacie miesta označiť zvislým dopravným značením s vyznačením predpísaného spôsobu státia vozidiel.
 - Na ulici Dr. Jánskeho (pred výjazdom z parkovacej plochy) v oboch smeroch jazdy doplniť zvislé dopravné značenie č. B27a (Zákaz odbočenia vpravo) a č. B27b (Zákaz odbočenia vľavo).
 - Trvalé dopravné značenie č. P8 (Hlavná cesta) a č. P1 (Daj prednosť vjazdu), ktoré je navrhnuté na križovatke ulíc Dr. Jánskeho s ul. J. Hollého a na výjazde z parkovacej plochy na ul. Dr. Jánskeho použiť **bez** dodatkových tabuliek č. P13 (Tvar križovatky).
 - S použitím navrhovanej zvislej dopravenej značky č. C22b (Zníženie počtu jazdných pruhov) ODI nesúhlasí, nakoľko uvedená dopravná značka označuje úsek cesty, kde dochádza oproti predchádzajúcemu úseku k zníženiu počtu jazdných pruhov v smere jazdy.
 - Nakoľko v zmysle vyhlášky MV SR č. 9/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, možno značku č. IP6 (Priechod pre chodcov) použiť len v kombinácii s osvetlením značky č. V 6a (Priechod pre chodcov). Všetky navrhované vodorovné V 6a (priechod pre chodcov) je nutné osvetliť.
 - Dopravné značky budú vyhotovené a osadené v súlade ustanoveniami zákona č. 8/2009 Z.z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Zásadami pre používanie dopravného značenia na pozemných komunikáciách a STN 01 8020.



- Vyobrazenie a farebné vyhotovenie dopravných značiek musí zodpovedať obrazovej prílohe vyhlášky MV SR č. 9/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákona o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
 - Okresný dopravný inšpektorát, ORPZ v Žiari nad Hronom si vyhradzuje právo na doplnenie, resp. zmenu stanovených podmienok, pokiaľ si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, alebo iný verejný záujem.
6. V realizačnom projekte je nutné zintenzívniť verejné osvetlenie pri priechodoch pre chodcov, na čo je potrebné postaviť nový stožiar v bezprostrednej blízkosti prechodov. To isté platí aj pri svetidlách osvetľujúce parkoviská. Nové svetidlo je potrebné doprojektovať a pripojiť na sieť VO, kábel uložiť do zeme podľa STN 33 2000-5-52 a zároveň za dodržania normy STN 73 5005. Pred zahájením je potrebné spresniť polohy káblov nielen vytýčením podľa geodetického zamerania, ale aj ručným zhotovením sond. Realizátor stavby zabezpečí geodetické zameranie a zakreslenie všetkých zmien a úprav na verejnom osvetlení, ktoré ešte pre kolaudáciu stavby odovzdá správcovi sietí VO, t.z. Technickým službám Žiar nad Hronom, s.r.o..
 7. Stavebník je povinný nahlásiť stavebnému úradu začatie zmeny stavby pred jej dokončením.
 8. Po ukončení stavebných prác, v súlade s § 79 stavebného zákona, stavebník podá stavebnému úradu návrh na kolaudáciu stavby.
 9. Stavba bude ukončená, vrátane zmeny stavby pred jej dokončením, najneskôr **do 12/2016**.
 10. Zmena stavby nesmie byť začatá, kým povolenie nenadobudne právoplatnosť, podľa § 52 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.
 11. Ostatné podmienky pre uskutočnenie stavby určené v stavebnom povolení zo 25.1.2013 číslo spisu: 4813/2012, právoplatné dňa 13.6.2013, ostávajú v platnosti.

II. Námietyky účastníkov konania:

Ing. Ľubomír Šimko, Jána Hollého 447/15, Žiar nad Hronom

Námietyky je nutné rozdeliť

1. Konštatovanie:

1 a) úvodom bolo skonštatované:

- zverejnenie Verejnej vyhlášky – oznámenie o začatí konania o zmene stavby pred dokončením + poučenie vyplývajúce z oznámenia
- uvedený bol žiadateľ, splnomocnenec, údaje o územnom rozhodnutí a stavebnom povolení
- citácia zmien tak, ako to bolo uvedené v oznámení o začatí konania o zmene stavby pred dokončením zo dňa 31.7.2013 č. 3771/2013

2. Námietyky týkajúce sa predmetnej povoľovanej zmeny stavby pred dokončením

Na strane 3 Územného rozhodnutia sa uvádza: „Plochy statickej dopravy sú s kolmým a pozdĺžnym riadením. S kolmým radením 58 stojísk a s pozdĺžnym riadením 18 stojísk, spolu 76 parkovacích miest, z toho štyri parkovacie miesta pre telesne postihnutých občanov.“

V oznámení o zmene stavby pred dokončením sa teda navrhuje realizácia stavby, pričom navrhovaný počet parkovacích miest nie je v súlade s Územným rozhodnutím.

Na strane 3 Územného rozhodnutia sa uvádza: „Charakter navrhovanej činnosti je v súlade s funkčným využitím v zmysle platného UPN Mesta Žiar nad Hronom z roku 2009. V záväznej časti územného plánu je stanovené funkčné využitie plochy pre verejnú občiansku vybavenosť – kód 103 – v zmysle § 4 VZN 1/2009. Koeficient zastavanosti je záväzne stanovený v regulačnom výkrese max. KZ = 0,8. Podlažnosť je definovaná dvomi nadzemnými podlažiami plus podkrovie. Index zelene nie je definovaný“

Ako uvádzam vyššie v citovanom oznámení o zmene stavby pred dokončením sa navrhuje realizácia stavby, ktorej zastavaná plocha je celkovo 4416,32 m² (3103 m² + 1313,32 m²). Stavebný úrad Mesta Žiar nad Hronom verejnou vyhláškou č. 3772/2013 zo dňa 31.7.2013, vyvesenou na úradnej tabuli mesta zároveň oznámil začatie konania o zmene stavby pred dokončením na stavbu: „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“, v ktorom sa okrem iného uvádza, že zmena stavby spočíva v tom, že sa navrhuje nová zastavaná plocha SO 101 objekt Shopping Park 2624,7 m².



Navrhované komunikácie a spevnené plochy teda celkovo predstavujú 4416,32 m², čo v súčte s navrhovanou zastavanou plochou hlavného objektu (2624,7 m²) predstavuje plochu o celkovej výmere 7041,02 m². Na základe uvedeného mám za to, že v tomto prípade je výrazným spôsobom prekročený koeficient zastavanosti záväzne stanovený v regulačnom výkrese záväznej časti územného plánu Mesta Žiar nad Hronom. Podľa mojich prepočtov, koeficient zastavanosti pri navrhovanej zmene stavby pred dokončením predstavuje KZ= 0,94. Navrhovaná zmena stavby teda nie je v súlade s platným územným plánom Mesta Žiar nad Hronom, nakoľko je takmer o 14 % prekročený koeficient zastavanosti danej plochy.

Uvedené zmeny spolu s vyššie špecifikovanou zmenou vo veľkosti zastavanej plochy sú tak závažné, že by mali byť predmetom nového Územného ako aj stavebného konania, a nie predmetom konania o zmene stavby pred dokončením, podľa § 68 Stavebného zákona, ktorým možno riešiť iba drobné stavby, ktoré vyplynú zo stavebnej činnosti v priebehu výstavby, a nie celková zmena stavby ako je tomu v tomto prípade.

Stavebný úrad v predmetnom oznámení uvádza, že v zmysle § 61 ods. 2 Stavebného zákona, upúšťa od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, nakoľko sú mu známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny stavby.

Upustenie od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania má dva základné predpoklady, ktoré musia byť naplnené súčasne, t.j., že sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska (napríklad z predchádzajúcej miestnej obhliadky vykonanej v územnom, resp. v tomto prípade aj v stavebnom konaní) a že stavebníkovo podanie (žiadosť a jej prílohy) je pre stavebný úrad dostatočným podkladom na posúdenie navrhovanej stavby. To je najmä vtedy, keď podanie nemá ani právne vady (napríklad návrh je v úplnom súlade s rozhodnutím o umiestnení stavby a pod) a okrem iného ani problémy s dotknutými orgánmi (napríklad ich požiadavky a stanoviská sú zohľadnené v projektovej dokumentácii alebo ich stavebník priložil k podaniu).

Vzhľadom k tomu, že stavebníkovo podanie má právne vady, t.j. žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením nie je v súlade/ je v rozpore s rozhodnutím o umiestnení stavby (t.j. s územným rozhodnutím), žiadosť o zmenu stavby pred dokončením obsahovala právne vady, pre ktoré stavebný úrad nemohol, v zmysle § 61 ods. 2 Stavebného zákona, upustiť od ústneho pojednávania.

Podľa § 11 ods. 2 písm. d) vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Stavebného zákona, k žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením sa prikladajú doklady o prerokovaní s orgánmi štátnej správy, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou stavby dotknuté.

Podľa § 68 ods. 2 Stavebného zákona: „ 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.“

Vzhľadom k tomu, že pri študovaní spisového materiálu som zistil, že:

- a) vyjadrenie/stanovisko MOSR,
- b) vyjadrenie/stanovisko BBSK
- c) vyjadrenie/stanovisko Orange

nie sú súčasťou spisového materiálu a teda ani netvorili súčasť žiadosti o zmenu stavby pred jej dokončením, žiadosť o stavebné povolenie obsahovala právne vady, pre ktoré stavebný úrad nemohol, v zmysle § 61 ods. 2 Stavebného zákona, upustiť od ústneho pojednávania.

Ďalšou procesnou chybou spočívajúcou v nenariadení ústneho pojednávania je skutočnosť, že prílohy k žiadosti o zmenu stavby pred dokončením nie sú v súlade s Územným rozhodnutím o umiestnení stavby. Súčasťou žiadosti o povolenie zmeny stavby pred dokončením, v zmysle § 11 ods. 2 písmena a) (vyhlášky č. 453/200 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Stavebného zákona, je PD v troch vyhotoveniach.



Z oznámenia o začatí konania o zmene stavby pred dokončením 3771/2013 vyplýva zníženie počtu parkovacích miest. Nakoľko počet parkovacích miest uvedených v PD nie je v súlade s Územným rozhodnutím, zakladá to právny dôvod na nariadenie ústneho pojednávania, nakoľko došlo k zmene oproti Územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby.

Ďalej uvádzam, že v spisovom materiály sa nachádza vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. k dokumentácii pre stavebné povolenie na stavbu: „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ z 13.9.2012, ktorého platnosť bola do 14.3.2013. Vyjadrenie vydala p. Medvedová. Dňa 10.7.2013 bola platnosť vyjadrenia obnovená (vyjadrenie má platnosť do 10.1.2014) rukou písaným dodatkom aj s Textom: „Vyjadrenie obnovené dňa 10.7.2013“ a „Platnosť do 10.1.2014“ vykonal p. Rakyta Jaromír. Aj napriek tomu, že platnosť vyjadrenia bola predĺžená, stále sa jedná o vyjadrenie k dokumentácii pre stavebné povolenie a nie k dokumentácii k zmene stavby pred dokončením na predmetnú stavbu, a tak mám za to, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. sa k dokumentácii o zmene stavby pred dokončením na stavbu „SO 200 Komunikácie a spevnené plochy“ realizované v rámci stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ nevyjadrilo.

Vyjadrenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom v predmetnom spisovom materiáli č.: ORHZ – ZH1 – 238/2013 zo dňa 18.4.2013 je vyjadrením k dokumentácii: „SHOPPING PARK ŽIAR NA HRONOM“ pre účely stavebného konania a nie pre účely konania k zmene stavby pred dokončením a tak mám za to, že Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v ŽH sa k dokumentácii o zmene stavby pred dokončením na stavbu „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ nevyjadrilo.

Z uvedeného vyplýva, že jednou z procesných chýb stavebného úradu bolo, že stavebný úrad nepostupoval správne, keď ešte v oznámení o začatí konania o zmene stavby pred dokončením z dňa 31.7.2013 upustil od ústneho konania, pričom žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby v zmysle Stavebného zákona citovanej vyhlášky.

V citovanom ustanovení § 68 ods. 12 stavebného zákona je použitá formulácia: „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...“, ktorá podľa môjho názoru znamená a už samotné slovo „prerokuje“ evokuje význam, že osobne, t.j. ústne prerokuje na miestnom zisťovaní resp. ústnom pojednávaní podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona. Stavebný úrad tým, že upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania porušil ustanovenia § 68 ods. 2 stavebného zákona, dopustil sa tým procesného pochybenia.

Stavebný úrad výrazne procesne pochybil v tom, že porušil zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy správneho konania. Zásada materiálnej, objektívnej pravdy je jednou z hlavných zásad správneho procesu. Odborný výkon správy stavebného konania (stavebného úradu) na vydanie individuálneho právneho aktu – stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením v takom veľkom rozsahu (čo sa samozrejme subsumuje na tento prípad) musí mať reálnu oporu v hmotnom práve a musia sa dodržať všetky zásady správneho procesu, aby bol vydaný individuálny právny akt – právoplatné stavebné povolenie o zmene stavby pred dokončením bez právnych a faktických vád.

Taká zásadná zmena projektovej dokumentácie stavby „SO 200 Komunikácie a spevnené plochy“ realizované v rámci stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ dáva jednoznačne akcent na dodržanie zásady (objektívnej) pravdy stavebného konania. Tak zásadná a kompletná zmena projektovej dokumentácie stavby musí byť prejednaná na základe ústneho pojednávania, keďže sa jedná o relevantné zmeny projektovej dokumentácie, ktoré účastníkom konania známe nie sú.

Týmto opomenutím stavebného úradu sa porušila ďalšia zásada správneho procesu a to zásada ústnosti.

Účastníci stavebného konania/konania o zmene stavby pred dokončením sa k uvedeným zmenám nemohli vyjadriť, a preto sa porušuje zásada ústnosti správneho procesu (stavebného konania/konania o zmene stavby pred dokončením).

Nekompletná žiadosť stavebníka (viď. chýbajúce dokumenty a posúdenia) nemôže poskytovať dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, nakoľko sa žiaden z účastníkov konania nemohol vyjadriť na ústnom pojednávaní pri miestnom zisťovaní k týmto zmenám, čo je ďalším vážnym pochybením stavebného úradu.



Zistenie skutkového stavu stavebným úradom je prinajlepšom neúplné a zmätočné, keďže stavebný úrad by mal okrem jeho správnej úvahy, ktorú mu v § 61 ods. 2 stavebného zákona priznáva, vychádzať aj z presne zisteného skutkového stavu a rešpektovať právne názory všetkých účastníkov konania, čo sa v tomto štádiu konania nestalo.

S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, fakty a tvrdenia týmto žiadam stavebný úrad, aby mi stanovisko k uplatnenej námietke poslal v zákonom stanovenej lehote na adresu môjho trvalého pobytu uvedenú v záhlaví tejto listiny a aby sa v predmetnom konaní o zmene vyššie uvedenej stavby nepokračovalo a konania o zmene stavby bolo zastavané, nakoľko PD k zmene stavby pred dokončením nie je v súlade/je v hrubom rozpore s podmienkami Územného rozhodnutia, a teda žiadam, aby bolo nariadené nové územné konanie spojené s miestnym zisťovaním (ústne konanie).

- Námietkam sa vyhovuje v časti predloženia písomných vyjadrení MO SR Bratislava, Slovak Telekom, a.s., Bratislava, Orange Slovensko, a.s. a v časti zaslanie stanoviska k uplatneným námietkam, t.z. zaslanie predmetného rozhodnutia.
- Ostatne námietky sa zamietajú.

Odôvodnenie:

TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina podali dňa 4.7.2013 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu „ SO 200 Komunikácie a spevnené plochy“ realizované v rámci stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ na pozemkoch parc. č. 698/24, 698/25, 1949, 691, 1939/1, 2034/17, 698/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby dňa 13.7.2010 číslo spisu: 2871/2010 – právoplatné 27.10.2010 a stavebné povolenie dňa 25.1.2013 číslo spisu: 4813/2012, právoplatné dňa 13.6.2013

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene stavby pred dokončením.

Mesto Žiar nad Hronom, príslušný stavebný úrad, oznámil dňa 31.7.2013 číslo spisu: 3771/2013 začatie konania o zmene stavby pred dokončením dotknutým orgánom a účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a vzhľadom na známe pomery staveniska upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Oznamenie bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta, t.z. vyvesené dňa 31.7.2013 a zvesené dňa 15.8.2013. Vyvesenie bolo zverejnené vyhlásením v mestskom rozhlase a na internete. V lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia uplatnil námietky Ing. Ľubomír Šimko, Ul. Jána Hollého 447/15, 965 01 Žiar nad Hronom – doručené dňa 20.8.2013,

Správny orgán, podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších právnych predpisov, oznámil dňa 17.9.2013 č.s.: 3771/2013 účastníkom konania, že stavebník TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava na základe oboznámenia sa o doručení ich námietok, predložil dňa 6.9.2013 vyjadrenie k námietkam, zmenenú časť projektovej dokumentácie, opravu a jej doplnenie. Oznamenie bolo doručené účastníkom konania formou verejnej vyhlášky, ktoré bolo vyvesené na úradnej tabuli mesta 19.9.2013, zvesené 4.10.2013 a zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Žiar nad Hronom.

Popis zmien a predloženia nových podkladov pre rozhodnutie boli v predmetnom oznámení uvedené nasledovne:

- Oprava v PD, t.j. v časti počtu parkovacích plôch z 73 na 69, z toho budú 3 parkovacie miesta pre imobilných.
- Úprava údajov v PD o spevnených plochách z pôvodnej plochy parkovísk s komunikáciami s výmerou 3062,9 m² na plochu so živičným krytom s plochou 2970,63 + plochou oporných múrikov a obrubníkov 62,27 m².



- Predložené boli aj stanoviská k zmene stavby pred dokončením MO SR Bratislava, Slovak Telekom, a.s. Bratislava, Orange Slovensko, a.s.
- Predložená bola opečiatkovaná projektová dokumentácia protipožiarnej bezpečnosti stavby

Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.
K predmetnému oznámeniu neboli podané žiadne vyjadrenia

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Ing. Ľubomír Šimko, Jána Hollého 447/15, Žiar nad Hronom

Námietky bolo nutné rozdeliť na:

1. *Konštatovanie:*

2. *Námietky týkajúce sa predmetnej povoľovanej zmeny stavby pred dokončením*

- Námietkam sa vyhovel v časti predloženia písomných vyjadrení MO SR Bratislava zo dňa 3.9.2013, Orange Slovensko a.s., Bratislava zo dňa 3.9.2013 a Slovak Telekom, a.s. Bratislava zo dňa 2.9.2013 a v časti zaslanie stanoviska k uplatneným námietkam. Uplatnenými námietkami sa stavebný úrad zaoberal a rozhodol o nich vo výrokovej časti, preto vyhovuje účastníkovi konania a zasiela rozhodnutie jednotlivo.

- Ostatné námietky boli zamietnuté z nasledovných dôvodov:

K námietke vo veci navrhovanému počtu parkovacích miest a ich nesúlad s Územným rozhodnutím: Vzhľadom na to, že sa objekt zmenšuje, znižuje je zrejmé, že sa zníži aj počet parkovacích plôch. Celkový počet parkovacích stojísk bol zredukovaný z pôvodných 73 (uvedených v oznámení o začatí konania zo dňa 31.7.2013 – doručené formou VV) na 69 stojísk, z toho 3 parkovacie miesta pre imobilných a 66 štandardných parkovacích miest (uvedené v oznámení o zmene PD zo dňa 17.9.2013 – doručené formou VV). Aj pri znížení počtu parkovacích miest je zachovaný minimálny počet parkovacích miest požadovaných normou t.j. 66, táto zmena v PD bola oznámená písomne.

K námietke o prekročení koeficientu zastavanosti danej plochy: V záväznej časti platného územného plánu Mesta Žiar nad Hronom je pre predmetnú plochu stanovený *koeficient zastavanosti plochy* maximálne 0,8, pričom koeficient zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku. Plocha zastavaná stavbou je v danom prípade 2 624,7 m², plocha pozemku je 7 500 m², takže koeficient zastavanosti má hodnotu 0,35. Táto hodnota je nižšia ako stanovený koeficient 0,8, čiže záväzne stanovený koeficient zastavanosti danej plochy nie je prekročený.

Účelom *koeficientu zastavanosti* je regulovanie hustoty zástavby, preto sa pri výpočte jeho hodnoty berú do úvahy iba plochy zastavané objektmi, nie spevnené plochy, ktoré na hustotu zástavby nemajú vplyv. Veľkosť spevnených plôch (chodníky, parkoviská a pod.) je dôležitá pri výpočte *koeficientu zelene*, ktorý je nástrojom na regulovanie primeraného rozsahu zelene v rámci urbanizovaného územia a predstavuje pomer medzi započítateľnými plochami zelene a plochou pozemku, pričom započítateľná plocha zelene je plocha pozemku, od ktorej sa odpočítajú spevnené plochy, aj plocha zastavaná stavbou. Koeficient zelene však v územnom pláne Mesta Žiar nad Hronom nie je stanovený, a preto skúmanie jeho prekročenia nie je v danom prípade relevantné.

Pokiaľ ide o tvrdenie, že stavebný úrad nemal v danom prípade upustiť od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, treba uviesť, že stavebný úrad od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania môže upustiť, ak sú mu pomery staveniska známe a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Oba tieto zákonné predpoklady boli splnené, inak by stavebný úrad pojednávanie nariadil. Preto je táto námietka neopodstatnená. Ústne pojednávanie bolo nariadené v územnom konaní. Prerokovanie zmeny stavby v žiadnom prípade nemusí mať ústnu formu, t.j. formu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. Keďže sa na konanie o zmene stavby pred dokončením sťahujú podľa stavebného zákona ustanovenia o stavebnom konaní, je zrejmé, že aj v konaní o zmene stavby pred dokončením prichádza do úvahy upustenie od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. K namietanému porušeniu zásady ústnosti teda nedochádza.



K námietke chýbajúcich stanovísk MO SR, BBSK a Orange: v ustanovení § 68 odsek 2 stavebného zákona je výslovne uvedené, že zmena sa prerokuje len v rozsahu, v akom sa dotýka práv, právom chránených záujmov, alebo povinností účastníkov stavebného konania a záujmov dotknutých chránenými orgánmi. Keďže sa predmetná zmena stavby uvedených subjektov netýka, ich stanoviská nie sú potrebné (ak operátor, resp. iný správca siete raz uvedie, že k stavbe nemá námietky, nakoľko na dotknutých pozemkoch sa nenachádzajú žiadne ním vlastné, prevádzkované, alebo spravované vedenia, a preto so stavbou súhlasí, nie je dôvod aby sa opäť vyjadroval, ak sa zmenia niektoré parametre stavby, pričom pozemok, na ktorom sa stavba má postaviť, sa nemení). Uvedené platí aj vo vzťahu k spoločnosti Orange Slovensko, a.s.. Napriek vyššie uvedenému stavebník v konaní predložil písomné stanoviská MO SR Bratislava zo dňa 3.9.2013, Orange Slovensko a.s. zo dňa 3.9.2013 a Slovak Telecom, a.s. Bratislava zo dňa 2.9.2013. Banskobystrický samosprávny kraj, nie je stavbou dotknutý ani ako účastník konania, ani ako dotknutý orgán, preto jeho stanovisko nebolo v konaní požadované.

Vyjadrenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom je ku konaniu o zmene stavby pred dokončením, čo preukazuje skutočnosť, že stanovisko je zo dňa 18.4.2013 a otláčok pečiatky na novej zmenenej projektovej dokumentácii - protipožiarna bezpečnosť stavby, ktorá bola v konaní predložená stavebnému úradu. Formulácia „stanovisko pre účely stavebného konania“ nie je zavádzajúca, pretože „na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní“.

Stavebný úrad účastníkom konania neodoprel možnosť vyjadrenia sa k projektovej dokumentácii a ku konaniu o zmene stavby pred dokončením, nakoľko v oznámení zo dňa 31.7.2013 číslo spisu: 3771/2013 uviedol, že v súlade s § 61 ods. 3 stavebného zákona, môžu účastníci konania svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. Túto možnosť využili účastníci konania, ktorý je touto stavbou dotknutý, stavebný úrad mu túto možnosť neodoprel, čo vyplýva z podaných námietok v danej veci.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny stavby z hľadísk uvedených v § 68 v spojitosti s § 62 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením zmien nedokončenej stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Dokumentácia zmeny stavby bola spracovaná oprávnenou osobou a spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

K projektovej dokumentácii k zmene stavby pred dokončením sa vyjadrili:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žiar nad Hronom
Okresné riaditeľstvo PZ, ODI Žiar nad Hronom
Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Banská Bystrica
Slovenská správa ciest – IVSC, Banská Bystrica
Bývalý Obvodný úrad životného prostredia Žiar nad Hronom – ŠS OH, ŠS OO, ŠS OPaK, ŠVS
Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom
Bývalý obvodný úrad Žiar nad Hronom, odbor civilnej ochrany a krízového riadenia
Mesto Žiar nad Hronom ako dotknutý orgán územného plánovania
MO SR Bratislava
SSE – Distribúcia, a.s., Žilina
SPP- Distribúcia, a.s., Bratislava
Orange Slovensko a.s., Bratislava
Slovak Telecom, a.s. Bratislava
Dalkia, s.r.o., Žiar nad Hronom
Technické služby, spol. s r.o. Žiar nad Hronom
Centrum podpory Banská Bystrica, odbor telekomunikačných služieb.

Ich stanoviská sú súhlasné, prípadné podmienky v nich určené pre povoľovanú stavbu, boli rešpektované vo výrokovej časti rozhodnutia. Jednotlivé vyjadrenia sa týkajú komplexne predloženej projektovej dokumentácii jednotlivých stavieb, t.z. aj stavieb, ktoré povoľujú špeciálne stavebné úrady Mesto Žiar nad Hronom – príslušný cestný správny orgán a Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o ŽP – ŠVS, príslušný správny orgán pre vodné stavby).

Stavebný úrad, podľa § 68 ods. 1, ods. 2 stavebného zákona, môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby pred jej dokončením. V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv,



právom chránených záujmov, alebo povinností účastníkov 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 a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne.

Z ustanovenia § 11 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z.z. je zrejmé, že k žiadosti o povolenie zmeny stavby pred dokončením sa prikladá PD v troch vyhotoveniach, ktorá obsahuje súhrnnú správu obsahujúcu údaje ustanovené v § 9 ods. 1 pís. a) , pís. b) v rozsahu navrhovanej zmeny, vrátane údajov, či navrhovaná zmena bude mať účinok na okolie stavby, životné prostredie, alebo užívanie stavby, situačný výkres, ak sa mení vonkajšie pôdorysné alebo výškové usporiadanie stavby, stavebné výkresy v rozsahu navrhovanej zmeny a doklady o prerokovaní s dotknutými orgánmi, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou dotknuté.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že žiadateľ nemusí projektovú dokumentáciu obsahujúcu navrhovanú zmenu stavby prerokovať so všetkými orgánmi, s ktorými bola prerokovaná v stavebnom konaní, ale len s tými, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou dotknuté.

Ustanovenie § 11 ods. 2 cit. Vyhlášky predpokladá, že v konaní o zmene stavby pred dokončením nemusí ísť len o nepodstatné odchyľky od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní.

Podľa predloženej PD o zmene stavby pred dokončením, vrátane dodatočných zmien, ktoré boli predložené stavebníkom po oboznámení sa s námietkami účastníkov konania, sa charakter stavby nemení do tej miery, aby bolo potrebné meniť právoplatné územné rozhodnutie. Predmetná stavba bude stále obchodným centrom, aj keď menším a s menším počtom prevádzok, čomu sú prispôbené aj komunikácie a spevnené plochy. V žiadnom smere stavba neprekročí limity (parametre) definované územným rozhodnutím.

Zmena konceptu stavby, t.z. navrhovaná zmena, nijako nezasahuje do práv a oprávnených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností, ani iných účastníkov konania, čo preukazujú všetky kladné stanoviská dotknutých orgánov predložené v konaní.

Namietajúce subjekty vo svojich námietkach neuviedli, ako by navrhovanou zmenou mali byť dotknuté a neuviedli ani žiadne vecné argumenty, pre ktoré by navrhovaná zmena nemala byť povolená.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších úprav v hodnote 400 €.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – Mesto Žiar nad Hronom.

Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov je možné rozhodnutie preskúmať súdom.

Mgr. Peter Antal
primátor



Nakoľko ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania bude toto rozhodnutie, v súlade s § 69 ods.2 stavebného zákona, doručené formou verejnej vyhlášky. Na základe toho je potrebné rozhodnutie :

- vyvesiť na úradnej tabuli mesta po dobu 15 dní
- vyvesenie zverejniť vyhlásením v mestskom rozhlase, prípadne v miestnej tlači a na internetovej stránke mesta

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
podpis a pečiatka

Rozhodnutie sa doručí:

1. TATRA REAL a.s. Dunajská 25, 811 08 Bratislava 1, splnomocnenec Ing. Jaroslav Šuveg
2. Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina
3. Slovenská energetika - Distribúcia, a.s., Ul. Republiky č. 5, 010 47 Žilina
4. Slovenská správa ciest, IVSC, Skuteckého 32, 974 23 Banská Bystrica
5. Ing. Ľubomír Šimko, J.Hollého 447/15, 965 01 Žiar nad Hronom
6. Mesto Žiar nad Hronom – Tu
7. Ostatní účastníci konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:

1. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Banskej Bystrici
Nám. Ľ.Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica,
2. Krajský pamiatkový úrad, Lazovná ul. č. 8, 975 65 Banská Bystrica
3. Centrum podpory Banská Bystrica, odbor telekomunikačných služieb
4. Okresný úrad Žiar nad Hronom - odbor civilnej ochrany a krízového riadenia
5. OR PZ – ODI, Ul. Chrásteka 123, 965 01 Žiar nad Hronom
6. MO SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
7. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o ŽP
8. Okresný úrad Žiar nad Hronom, pozemkový a lesný odbor
9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Žiar nad Hronom
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Žiar nad Hronom
11. Technické služby Žiar nad Hronom, spol. s.r.o., A Dubčeka 45, 965 58 Žiar nad Hronom
12. Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o. A.Dubčeka 965 01 Žiar nad Hronom
13. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
14. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a.s., Lieskovská cesta 1418/5, Zvolen
15. Stredoslovenské vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Závod 06, Zvolen, Žiar nad Hronom
16. Slovak Telekom, a.s., Horná 77, 974 08 Banská Bystrica
17. Orange Slovensko, a.s., - Michlovský, s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany



Po právoplatnosti:

1. TATRA REAL a.s. Dunajská 25, 811 08 Bratislava 1, splnomocnenec Ing. Jaroslav Šuveg
2. Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina