



Číslo spisu: 1062/2013
Vybavuje: D. Szarvasová

Žiar nad Hronom: 14.11.2013

Verejná vyhláška

ROZHODNUTIE

Mesto Žiar nad Hronom, ako príslušný správny orgán, podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov, postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona, prerokovalo návrh spoločnosti KLM real estate, a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava – IČO 46 813 624, predseda predstavenstva Ing. Vladimír Buček, ktorú na základe písomnej plnej moci v konaní zastupuje spoločnosť ESTING s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen – IČO 31 565 808, zastúpená konateľom Ing. arch. Pavlom Mikléšom zo dňa 01.03.2013 na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „OBCHODNÉ CENTRUM RETAIL BOX Žiar nad Hronom“ na pozemkoch parc. č.: C KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2, C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), C KN 1924/2, C KN 1924/5, C KN 463/54 v katastrálnom území Žiar nad Hronom v územnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania, ktorými sú: KLM real estate a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava, Ing. Vladimír Buček predseda predstavenstva; ESTING s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen, konateľ spoločnosti Ing. arch. P. Mikléš; Qento, s.r.o., Račianska 66, 831 01 Bratislava; Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica; Nám. SNP 19, 975 90 Banská Bystrica; ONOLUR, s.r.o., Alžbetin Dvor 556/B, 900 42 Miloslavov; Anna Čechovičová, Ul. Cyrila Metoda 5/5, 965 01 Žiar nad Hronom; Mesto Žiar nad Hronom; ostatní účastníci konania verejnou vyhláškou.

Stavebný úrad posúdil návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona, zosúladil stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a vyhodnotil námietky a vyjadrenia účastníkov konania. Na základe toho, podľa § 39, § 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

„OBCHODNÉ CENTRUM RETAIL BOX Žiar nad Hronom“

na pozemkoch parc. č.: **C KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2, C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), C KN 1924/2, C KN 1924/5, C KN 463/54, 463/119, 463/121**

v katastrálnom území: **Žiar nad Hronom**, tak, ako je to zakreslené v koordinačnej situácii č. výkresu B3, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.



Členenie stavby:

- SO – 01 Príprava územia
 - 01-01 Hrubé terénne úpravy
 - 01-02 Prekládka verejného vodovodu
 - 01-03 Prekládka jednotnej verejnej kanalizácie
- SO – 02 Obchodné centrum Retail box
 - 02-1 Architektonicko-stavebné riešenie
 - 02-2 Betónové a ocelové konštrukcie
 - 02-3 Zdravotechnika
 - 02-4 Vykurovanie
 - 02-5 Plynoinštalácia
 - 02-6 Vzduchotechnika, chladenie, MaR
 - 02-7 Elektroinštalácia a uzemnenie
 - 02-8 Slaboprúdové rozvody
 - 02-9 Protipožiarna bezpečnosť stavby
 - 02-10 Požiarneho evakuačný rozhlas
 - 02-11 Elektrická požiarne signalizácia
- SO – 03 Areálové komunikácie a spevnené plochy
- SO – 04 Dopravné značenie
- SO – 05 Vodovodná prípojka
- SO – 06 Kanalizačná prípojka a areálová kanalizácia
- SO – 07 Plynová prípojka
- SO – 08 NN prípojka
- SO – 09 Verejné a areálové osvetlenie
- SO – 10 Slaboprúdová prípojka a ochrana slaboprúdových rozvodov
- SO – 11 Sadové úpravy
- SO – 12 Drobné objekty

I. Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemkoch parc. č. C KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2. Inžinierske siete budú trasované na pozemkoch parc. č. C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), C KN 1924/2, C KN 1924/5, C KN 463/54, 463/119, 463/121 v katastrálnom území Žiar nad Hronom.

Pozemok navrhovaného areálu je z juhu vymedzený ulicou A. Kmeťa, ktorá vyúsťuje východne pri autobusovej stanici na ulicu SNP. Ulica A. Kmeťa západne od riešeného územia vyúsťuje v križovatke na ulicu Š. Moysesova. Východne od riešeného územia sa nachádza objekt cirkevnej základnej školy, západne je umiestnený objekt „Viking, makita“ a radové garáže. Severne sa nachádza objekt 4+1-podlažného bytového domu. Južne na protifaľnej strane sa nachádza dvojpodlažný bytový dom a objekt materskej školy.

Objekt SO 02 s jedným nadzemným podlažím má pôdorysný tvar „L“, s dlhšou stranou kolmou na Kmeťovu ulicu, hlavné presklené fasády prenajímateľných priestorov sú orientované na juh a východ smerom k povrchovému parkovisku. Navrhovaná stavba je kombinácia materiálov – betón, sklo, kov v ich prirodzenej štruktúre a farebnosti v zmysle firemných stavieb stavebníka (červená RAL 3003 a biela RAL 9010). V areáli sa nachádza parkovacia plocha s kapacitou 93 parkovacích miest pre osobné vozidlá.

Polyfunkčný komplex „OBCHODNÉ CENTRUM – RETAIL BOX“ pozostáva zo šiestich samostatných blokov s priamymi vstupmi z južnej a východnej fasády, takže jednotlivé nájomné priestory môžu fungovať prevádzkovo samostatne-nezávisle na sebe. Každý blok je vybavený dennou miestnosťou, šatňou, miestnosťou pre upratovačku a hygienickým zázemím. Dispozičné riešenie môže byť upravené podľa požiadaviek budúcich nájomníkov. Priestor potravinového reťazca môže byť doplnený o priestory prípravy a predaja mäsa vrátane chladiacich a mraziacich boxov. Na severozápadnom rohu objektu je navrhnutý spoločný priestor pre kotolňu a technické zázemie.



Charakter navrhovanej činnosti je v súlade s funkčným využitím v zmysle platnej 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.

Projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie vypracoval v mesiaci február 2013 Ing. arch. Pavel Mikláš AA 0857 – ESTING, s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen.

2. Napojenie na inžinierske siete:

- *dopravné napojenie* - automobilová doprava do areálu je privádzaná z Kmeťovej ulice. Pre nákladnú dopravu – zásobovanie je navrhnutý vjazd z Kmeťovej ulice, pričom zásobovacia komunikácia je vedená východným okrajom medzi navrhovaným objektom a školou. Samotné zásobovanie je orientované na severnej a západnej fasáde objektu, pod prekrytou časťou formou zájazdu vozidiel zo zásobovacej areálovej komunikácie k zásobovaciemu vchodu na vykládku tovaru. Zásobovanie sa predpokladá prevažne vozidlami kategórie N1 – malé a stredné automobily (v zmysle STN 73 6056). Samotná vykládka bude ručná, nakoľko sa neuvažuje s budovaním vykladacích rámp. Pre potreby obchodného reťazca s elektrotechnikou môžu zásobovať výnimočne aj vozidlá kategórie N2 (v zmysle STN 73 6056) do dĺžky 15,5 m.

Navrhované pešie chodníky logicky nadväzujú na existujúcu sieť chodníkov s dôrazom na zvolenú koncepciu dopravy v ÚPD mesta.

Pešie nástupy sú situované z južnej a severnej strany, v nadväznosti na dispozičné riešenie objektu.

- *napojenie na elektrinu* – napojenie NN je navrhnuté z existujúcej trafostanice káblom 2xAYKY-J 3x240+120 mm². Kábel sa ukončí v rozvádzači RE na vonkajšej stene budovy „RETAIL BOX“. Meranie spotreby jednotlivých prevádzok bude osadené v rozvádzači RE na vonkajšej stene budovy. Všetky rozvádzače (RH1 – RH7) budú na vstupoch vybavené hlavnými vypínačmi alebo ističmi. Proti prepätiu budú chránené prepäťovými ochranami 2. a 3. stupňa. Rozvádzač RH7 bude slúžiť na napájanie elektrických zariadení spoločných pre celý objekt vrátane vonkajšieho osvetlenia areálu.

- *napojenie na vodovod* – vzhľadom na nové polohové osadenie novo navrhovaného objektu obchodného centra RETAIL BOX, ktorý je v časti osadený priamo na trase jestvujúceho verejného vodovodu je nevyhnuté tento jestvujúci vodovod v celom riešenom území preložiť mimo navrhovanú novú zástavbu. Uvažuje sa s prekládkou jestvujúceho verejného vodovodu liatina DN 150 mm mimo novo riešený objekt a to vybudovaním novej prepojovacej vetvy verejného vodovodu, ktorá bude na oboch svojich koncoch prepojená na jestvujúci verejný vodovod. Trasa navrhovanej prekládky verejného vodovodu „1“ bude od napojenia na jestvujúci verejný vodovod, ktorá bude na oboch svojich koncoch prepojená na jestvujúci verejný vodovod. Trasa navrhovanej prekládky verejného vodovodu – riešenej vetvy „1“ bude od napojenia na jestvujúci verejný vodovod PVC - tlakové D 160 mm v zelenom pásu v blízkosti ulice A. Kmeťka vedená v priamke zeleným pásom pozdĺž budúcej obslužnej areálovej komunikácie, kde bude kolmo odklonená smerom k riešenému objektu do budúcej obslužnej areálovej komunikácie po navrhovaný ďalší smerový lom „L2“. Po kolmom odklonení v tomto smerovom lome bude ďalej trasa navrhovanej prekládky verejného vodovodu – vetvy „1“ vedená v priamke v okraji budúcej obslužnej areálovej komunikácie až po navrhovaný smerový lom „L3“, kde bude znovu odklonená a vedená ďalej komunikáciou a ďalej až do zeleného pásu po navrhovaný smerový lom „L4“. Po ďalšom miernom odklonení bude ďalej trasa vetvy „1“ vedená v priamke zeleným pásom pozdĺž budúcej areálovej komunikácie až po svoj koniec – prepojenie na jestvujúci verejný vodovod liatina DN 150 mm – bližšie vid'. Situácia PD.

Napojenie prekládky verejného vodovodu – riešenej vetvy „1“ je jestvujúci verejný vodovod PVC tlakové D 160 mm v ulici A. Kmeťka bude prevedené výrezom a osadením HD – PE100 odbočovacej tvarovky T – kus – D160/160 mm a hlavným uzáverom vody – posúvačov, šupátok so zemnou súpravou a poklopom dimenzie DN 150 mm, kde vlastné prepojenie na PVC – potrubie bude prevedené pomocou liatinových prepojovacích tvaroviek „WAGA“ Multi/joint hrdlo-príruba priama DN 150 mm.



Jestvujúce potrubie verejného vodovodu liatina DN 150 mm vedené šikmo cez riešené územie bude zrušené a to vrátane napojenia liatinového potrubia na potrubie PVC - tlakové DN 160 mm v ul. A. Kmeťa – zaslepením.

V Zmysle platnej STN 92 0400 budú na riešenej prekládke verejného vodovodu – vetve „1“ osadené dva nové nadzemné požiarne hydranty, ktoré budú osadené v zelenom pásme min. 0,5 m od obrubníka budúcej areálovej obslužnej komunikácie a to na začiatku a konci riešenej prekládky – bližšie vid'. Situácia PD.

- *napojenie na kanalizáciu* – v súčasnosti je najbližšie k novo navrhnutému objektu obchodného centra RETAIL BOX vybudovaná jestvujúca verejná kanalizácia a to hlavná kmeňová stoka „AD“ jednotnej kanalizácie mesta, ktorej trasa je v dotknutom území vedená v zelenom pásme pozdĺž ulice A. Kmeťa až po jestvujúcu lomovú šachtu „JŠO“, kde je odklonená a vedená ďalej popod túto jestvujúcu komunikáciu – ul. A. Kmeťa a ďalej zeleným pásom šikmo cez riešené územie uvažovanej novej zástavby smerom do ul. Cyrila a Metoda až po ďalšiu jestvujúcu lomovú a sýtokovú šachtu „JŠ3“ – bližšie vid'. Situácia v PD.

V riešenom území je v súčasnosti vybudovaná aj jestvujúca kanalizačná prípojka od jestvujúcej základnej školy, ktorá je v jestvujúcej sýtokovej šachte „JŠ2“ napojená na jestvujúcu verejnú kanalizáciu – stoku „AD“, kde trasa tejto kanalizačnej prípojky je od napojenia na stoku „AD“ vedená v priamke smerom k jestvujúcemu areálu školy popod budúce spevnené plochy – parkoviská.

Navrhované riešenie uvažuje s prekládkou jestvujúcej verejnej kanalizácie – stoky „AD“ mimo novo riešený objekt a to vybudovaním novej preloženej časti stoky „AD“.

Trasa navrhovanej prekládky verejnej jednotnej kanalizácie stoky „AD“ bude napojenie na jestvujúcu verejnú jednotnú kanalizáciu (stoku AD) v jestvujúcej lomovej kanalizačnej šachte „JŠO=Š1“ v zelenom pásme pred jestvujúcim objektom materskej školy v ul. A. Kmeťa v priamke popod jestvujúcu miestnu komunikáciu – ul. A. Kmeťa až do riešeného územia po novo navrhovanú, teda po navrhovanú novú lomovú a sýtokovú kanalizačnú šachtu „Š“, kde v okraji budúcej obslužnej areálovej komunikácie bude mierne odklonená a vedená ďalej v priamke šikmo popod budúce spevnené plochy a parkoviská až po navrhovanú ďalšiu lomovú šachtu „Š4“. Po odklonení k tejto novej lomovej kanalizačnej šachte bude ďalej trasa navrhovanej prekládky – novej stoky „AD“ vedená v priamke budúcej obslužnej areálovej komunikácii až po navrhovanú ďalšiu lomovú šachtu „Š5“, kde bude znovu odklonená a vedená v priamke zeleným pásom až po svoj koniec – znovu prepojenie na jestvujúcu verejnú jednotnú kanalizáciu (stoku AD) v jestvujúcej sýtokovej kanalizačnej šachte „JŠ3=Š6“ vybudovanej v zelenom pásme v ul. Cyrila a Metoda.

Na novú preloženú trasu jednotnej verejnej kanalizácie (stoky AD) bude v mieste križovania stoky s jestvujúcou kanalizačnou prípojkou vybudovanou v areáli základnej školy vybudovaná nová sýtoková kanalizačná šachta „Š3“, do ktorej bude jestvujúca prípojka od školy znovu prepojená.

Do navrhovanej sýtokovej šachty „Š2“ vybudovanej na novej verejnej kanalizácii - stoky „AD“ bude v dvoch napojených bodoch pripojená kanalizačná prípojka – areálová kanalizácia od riešenej zástavby OC.

- *vykurovanie* – vykurovanie jednotlivých predajných priestorov samostatné tepelné zdroje, plynové teplovodné kotle (K1 – K6), ktoré potrubným rozvodom vedeným pod stropom napoja teplovodný ohrievač VZT jednotky pre príslušný predajný priestor. 6 ks plynových kotlov bude umiestnených v technickej miestnosti (číslo miestnosti 1.50 - podľa PD).

3. Navrhovaná činnosť nedosahuje prahové hodnoty zisťovacieho konania podľa prílohy č.8 zákona časť 9. Infraštruktúra pol.č. 16 Projekty rozvoja obcí vrátane písm. a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy, kde v časti B zisťovacie konanie v zastavanom území je od 10 000 m² podlahovej plochy. Činnosť nespadá ani pod položku 16 písm.b) statická doprava, kde v časti B zisťovacie konanie je od 100 do 500 stojísk. Na základe uvedeného plánovanú činnosť nie je potrebné posudzovať podľa zákona NR SR č. 408/2001 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vid' stanovisko Obvodného úradu ŽP Banská Štiavnica, príslušný orgán vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie zo dňa 15.2.2013.
4. RADÓN SK, spol., s.r.o., Kostiviarska cesta č. 4, Banská Bystrica, RNDr. Anton Auxt a Ing. Katarína Vargicová vypracovali odborný posudok – Hodnotenie radónového rizika stavebnej plochy pre akciu Obchodné centrum RETAIL BOX Žiar nad Hronom č. zákazky 12/2013.



Výsledky stanovenia objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu stavebného pozemku pre akciu – Obchodné centrum RETAIL BOX Žiar nad Hronom preukázali, že štatisticky významná hodnota tretieho kvartilu súboru hodnôt ($QcAR = (47,58 \pm 9,94) \text{ kBq.m}^{-3}$) prekračuje zásahovú úroveň stanovenú vo Vyhláske MZ SR č. 528/2007 pre pôdy s nízkou priepustnosťou (30 kBq.m^{-3}). Podľa citovanej Vyhlášky MZ SR č. 528/2007 realizácia stavby vyžaduje ochranné opatrenia stavebného objektu.

V tomto prípade sa jedná o pozemok so stredným rizikom prenikania radónu z podlažia do bytových priestorov a je preto potrebné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vykonať proti radónové opatrenia tak, ako ich odporúča vypracovaný odborný posudok.

5. EnA CONSULT Topoľčany, s.r.o., Preseľany 565 – služby v oblasti environmentálnej akustiky, vypracoval Ing. Vladimír Plaskoň – odborne spôsobilá osoba vo februári 2013 Akustickú štúdiu č. 13 – 021 – s, pre obchodné centrum RETAIL BOX Žiar nad Hronom, ktorá bola predložená RÚVZ so sídlom v Žiari nad Hronom. Výstavbou možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti, znečistenia ovzdušia spôsobené pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska. Preto je potrebné do PD zapracovať odporúčenia proti hlukovým opatreniam, ktoré sú uvedené v predmetnej akustickej štúdii, (napr. vypínanie motoru pri vykládke tovaru atď).
6. Pozdĺž celej hranice s areálom cirkevnej školy riešiť oplotenie – typ oplotenia môže byť z rýchlo rastúcich tují, týmto spôsobom bude zabezpečená požadovaná vyššia kapacita zelene v areáli.
 - Proces výstavby koordinovať tak, aby mal minimálny dopad na vyučovací proces v predmetnej škole.
 - Pre navrhovaný chodník medzi OC a ZŠ zabezpečiť osvetlenie.
7. V maximálne možnej miere zabezpečiť dostatočné sadové úpravy na plochách určených pre zeleň.
8. Prehodnotiť v PD pre stavebné povolenie dopravné značenie v časti pri nehnuteľnostiach na pozemkoch parc.č. 271 a 273 – rodinné domy, tak aby bol bezpečný vjazd k týmto nehnuteľnostiam cez jestvujúce brány, hoci ODI v Žiari nad Hronom nepožadoval riešiť odbočovacie pruhy a taktiež prehodnotiť vjazd a výjazd (napr. zabudovaním elektronicky ovládanej brány, resp. zasunutím brány do pozemku)
9. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

9.1 Mesto Žiar nad Hronom

- Mesto Žiar nad Hronom ako vlastníka verejného osvetlenia súhlasí s navrhovaným posunom 2 ks existujúcich stožiarov VO na Ul. A. Kmeťa a s doplnením 1 ks lampy VO na Ul. Cyrila a Metoda, všetky zásahy do prvkov verejného osvetlenia ako aj podmienky uloženia káblov do chráničiek však po technickej stránke vopred písomne odsúhlasí so správcou tejto inžinierskej siete, ktorým sú Technické služby Žiar nad Hronom, s.r.o., Ul. A. Dubčeka 45, Žiar nad Hronom, kontaktná osoba: Ing. Šimon, č. tel. 0905 587 789. Akékoľvek poškodenie prvkov verejného osvetlenia, vzniknuté v súvislosti s realizáciou RETAIL BOX, musí stavebník bezodkladne opraviť.
- Rešpektovať a nepoškodiť káblové podzemné rozvody optickej siete pre objekty Mesta Žiar nad Hronom na Ul. A. Kmeťa, ktoré sú uložené v spoločnej výkopovej ryhe s rozvodmi verejného osvetlenia. Akékoľvek poškodenie káblov, vzniknuté v súvislosti s realizáciou stavby RETAIL BOX, musí stavebník bezodkladne opraviť.
- V prípade, že pri realizácii prác bude nutné realizovať rozkopávky, resp. vykonať iné zásahy do okolitých verejných priestranstiev, rešpektovať Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Žiar nad Hronom č. 4/2007 o povolení zvláštneho užívania ciest, miestnych komunikácií a verejných priestranstiev na území Mesta Žiar nad Hronom (VZN je zverejnené na internetovej stránke www.ziar.sk, v rubrike Základné dokumenty – VZN), s dôrazom na splnenie nasledovných podmienok:
 - a) pred začatím výkopových prác požiadať Mesto Žiar nad Hronom o povolenie na zvláštne užívanie verejného priestranstva (§3)
 - b) ak sa bude realizovať ryha na spevnenej ploche napr. v chodníku, ktorý má šírku do 3 m, je potrebné vykonať rekonštrukciu vrchnej vrstvy v celej šírke chodníka (§4, ods. 8)



c) odovzdať porealizačné zamerania nových trás inžinierskych sietí v digitálnej podobe ako podklad do digitálnej mapy mesta (§4, ods. 16), pričom dáta budú georeferencované vo vektorovej forme podľa technologického predpisu (t.j. s uvedením, v akej vrstve sa nachádzajú jednotlivé prvky) + popisné dáta (napr. vo formáte shp)“.

d) uviesť dotknuté plochy do pôvodného stavu (v súlade s podmienkami vydaného rozhodnutia o povolení zvláštneho užívania verejného priestranstva (§4, ods. 10).

- V rámci prípravy stavby v stavebnom konaní, zabezpečiť stanoviská a vyjadrenia súvisiace s dopravným pripojením areálu obchodného centra na miestnu komunikáciu s dopravným značením, v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov. Správcom dotknutej miestnej komunikácie – Ulice A. Kmeťa je Mesto Žiar nad Hronom (kontaktná osoba Ing. Baranec, Odbor správy majetku mesta).

9.2 Technické služby, Žiar nad Hronom

- Je potrebné ešte pred zahájením výstavby obchodného centra káblové rozvody verejného osvetlenia v miestach možného poškodenia a v miestach budúcich spevnených plôch uložiť do chráničiek v zmysle normy STN 33 2000 – 5 – 52. Najlepšie to bude realizovať hneď podľa projektovej dokumentácie vrátane požadovaných prekládok jestvujúcich stožiarov VO č. 1168 a 1167 a zároveň aj doplniť ochranné zábrany proti poškodeniu stožiarov pri výstavbe aj pri budúcom prevádzkovaní stavby obchodného centra.
- Rozvod VO je napájaný z rozvádzača RVO 12 (Hviezdoslavova 34) prostredníctvom celoplastového kábla CYKY – J 4B x 16 – vetva č. 1. pri navrhovaných prekládkach je potrebné zachovať typ a prierez vodičov kábla (CYKY - J 4B x 16). S káblom navrhnutým v projekte nesúhlasíme pre iný počet a prierez vodičov.
- V miestach uloženia kábla do chráničiek v zmysle STN 33 2000 5 – 52 musia byť chráničky prievlačné, tak aby sa dal kábel v danom úseku v prípade potreby vymeniť bez rozkopávky spevnených plôch.
- Po ukončení výstavby obchodného centra, ešte pred kolaudáciou, požadujeme ako správca sietí VO dodať výkresy geodetického zamerania skutkového stavu uloženia káblových rozvodov s vyznačením polohy chráničiek, priemeru a materiálu a polohy preložených stožiarov VO.
- Z hľadiska bezpečnosti pri prácach na VO je nutné každú prácu na VO pred jej zahájením včas ohlásiť prevádzkovateľovi VO a zároveň nahlásiť číslo na kontaktnú osobu. Okrem toho je potrebné nahlásiť číslo na osobu, ktorej bude možné ohlásiť práce z našej strany na VO.

9.3 Obvodný úrad životného prostredia ŠS OH, Banská Štiavnica

- V priebehu realizácie stavby dodržiavať ustanovenia č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a ich doplnení v znení neskorších predpisov.
- Odpady, ktoré vzniknú pri realizácii stavby prednostne použiť na ďalšie využitie pre potreby investora.
- Nevyužiteľné odpady z realizácie stavby preukázateľne zneškodniť na riadenej skládke odpadu.
- V prípade vzniku nebezpečných odpadov v množstve väčšom ako 100 kg/rok je potrebné požiadať príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie súhlasu na nakladanie s nebezpečným odpadom.

9.4 Obvodný úrad životného prostredia ŠVS, Banská Štiavnica

- Projekt pre stavebné povolenie predložiť na vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy podľa vodného zákona

9*5 Obvodný úrad životného prostredia ŠS OP a K, Banská Štiavnica

- Vypracovaný projekt stavby pre stavebné povolenie so SO – 11 Sadové úpravy predložiť v súlade s § 9 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane prírody a krajiny na ŠS OP a K, Banská Štiavnica na vyjadrenie.

9.6 Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Žiar nad Hronom

- V prípade, že z radónového prieskumu vyplynú protiradónového opatrenia, realizovať ich v rámci posudzovanej stavby (podmienka rešpektovaná v bode I/4 tohto rozhodnutia).
- Predložiť protokol o meraní účinnosti protiradónových opatrení (predložený).
- Pri realizácii uvedeného návrhu činnosti obchodného centra RETAIL BOX Žiar nad Hronom vykonať také opatrenia, aby boli dodržané prípustné hodnoty určujúcich veličín



hluku vo vonkajšom prostredí ako je uvedené v tab. č. 1, kategória územia II., referenčný časový interval deň, večer a noc, hluk z dopravy a hluk z iných zdrojov, Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. v znení noviel. Na overenie účinnosti opatrení bude potrebné vykonať merania hluku a predložiť protokoly o meraní hluku RÚVZ v Žiari nad Hronom.

- Zabezpečiť do všetkých umývadiel výtok studenej aj teplej vody, čo je v súlade s požiadavkou nariadenia vlády č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko, uvedenou v bode 18 v prílohe č. 1 tohto nariadenia vlády.
- Obvodové steny a podlahy jednotlivých prevádzkových miestností riešiť podľa ich účelového využitia, v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.
- Na ukladanie čistiacich a dezinfekčných prostriedkov v predajni mäsa zabezpečiť osobitný priestor, podľa požiadaviek uvedených v § 10 ods. 5 písm. h) Výnosu Ministerstva pôdohospodárstva SR a Ministerstva zdravotníctva SR č. 28167/2007 – OL, ktorým sa vydáva hlava Potravinového kódexu SR upravujúca všeobecné požiadavky na konštrukciu usporiadanie a vybavenie potravinárskych prevádzkarní a niektoré osobitné požiadavky na výrobu a predaj tradičných potravín a na priame dodávanie malého množstva potravín.
- Súčasne je stavebník povinný zabezpečiť a dodržať podmienky práce a pracovného prostredia v súlade s ustanoveniami:
Vyhlášky MZ SR č. 544/2007 Z.z. o podrobnostiach o ochrane zdravia pred záťažou teplom a chladom pri práci a Vyhlášky MZ SR č. 206/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci.

9.7 Okresné riaditeľstvo Policajného zboru, ODI, Žiar nad Hronom

- Navrhované vodorovné značky č. V 6a (Priechod pre chodcov) žiadame osvetliť v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky číslo 9/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nakoľko značku č. IP (Priechod pre chodcov) možno použiť len v kombinácii s osvetlením značky č. V 6a (Priechod pre chodcov).
- Dopravné značky budú vyhotovené a vyznačené v súlade s 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 Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 9/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Realizácia dopravného značenia bude zabezpečená odborne spôsobilou osobou v zmysle § 45 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Okresný dopravný inšpektorát Okresného riaditeľstva Policajného zboru 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.

9.8 Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, Žiar nad Hronom

- K vydaniu stavebného povolenia je potrebné predložiť zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Zmluvu uzatvára vlastník pozemku s vlastníkom vodohospodárskych zariadení. Vecné bremeno v tomto prípade budú tvoriť potrubia verejného vodovodu HDPE DN 150 mm a potrubie verejnej kanalizácie HOBAS DN 800 mm vrátane objektov šácht.

9.9 Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o., Žiar nad Hronom

- V dotknutom území sa nachádzajú IS – teplovodné potrubia v ich správe, preto je potrebné dodržať 1 m ochranné pásmo, tak ako boli správcom zakreslené.

9.10 Slovak Telecom, a.s., Bratislava

- Zabezpečiť pred začatím zemných prác vytyčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu.



- Preukázateľne oboznámiť zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytyčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené.
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.
- Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v mieste výskytu telekomunikačných vedení a zariadení nepoužívali nevhodné náradie (hľbiace stroje) vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia, aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu a poškodeniu.
- Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním).
- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na t.č. 12129.
- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez nášho vedomia).
- V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu na VSST (verejná sieť ST) je potrebné podať žiadosť o určenie bodu napojenia. (www.t-com.sk).
- V prípade premiestnenia telekomunikačného vedenia je potrebné vypracovať projektovú dokumentáciu. Žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii je potrebné podať osobitne. (www.t-com.sk).
- Podmienky ochrany TKZ budú doplnené pri vytyčení, ktoré požadujeme objednať na tel. 0914 701030, Jaromír Rakýta.
- V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom správcu siete.

9.11 Stredoslovenská energetika – distribúcia, a.s., Žilina

- V predmetnej lokalite sa nachádza murovaná transformačná stanica 412/ts/130 Žiar nad Hronom. Predmetné napojenie z TS bude možné z jestvujúceho NN rozvádzača z voľnej sady poistkových základov do požadovaného výkonu 325A po zaplattení pripojovacích poplatkov.
- Merače spotreby elektriny žiadame umiestniť vedľa murovanej TS na verejne prístupnom mieste ako polopriame na NN strane.
- Hranica majetku SSE – D, a.s., bude na poistkových základoch NN rozvádzača v TS.
- Ďalší stupeň predložiť v zmysle štandardu SSE – D, a.s. platných pre rok 2013.
- Pred pripojením odberného miesta musí odberateľ uhradiť pripojovací poplatok v zmysle platného rozhodnutia ÚRSO, ktorého výška bude stanovená v zmluve o pripojení zariadenia odberateľa do distribučnej sústavy.
- Upozorňujeme na vyjadrenie zo dňa 28.8.2012, P 29902012080274, kde sa v záujmovom území nachádzajú podzemné siete VN a NN, ktoré je nutné vytyčiť priamo v teréne.

10. Územné rozhodnutie je podľa § 40 ods. 4) stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov konania a podľa § 40 ods. 1) stavebného zákona platí 2 roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.

II. Mesto Žiar nad Hronom vydalo dňa 22.3.2013 číslo spisu: 1130/2013, O 13279/2013 Rozhodnutie, v ktorom súhlasilo s výrubom stromov v predmetnej lokalite z dôsledku pripravovanej výstavby obchodného centra Retail Box Žiar nad Hronom a dňa 23.6.2013 číslo spisu: 1398/2013, O 13488/2013 vydalo súhlas na zriadenie malého zdroja znečistenia ovzdušia.

III. Námietky účastníkov konania:



ONOLUR, s.r.o., Alžbetin Dvor 556/B, Miloslavov

Vzhľadom na rozsah námietok, stavebný úrad tieto námietky zhrnul nasledovne:

a) Konštatovanie a prejavenie názoru:

Dňa 01.03.2013 obchodná spoločnosť KLM real estate, a.s., IČO 45 701 849 (ďalej pre túto spoločnosť aj len „Navrhovateľ“) zastúpená obchodnou spoločnosťou ESTING, s.r.o., IČO 31 565 808 podala Mestu Žiar nad Hronom, ako príslušnému stavebnému úradu (ďalej len „Stavebný úrad“), návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „OBCHODNÉ CENTRUM RETAIL BOX Žiar nad Hronom“ zo dňa 28.02.2013 (ďalej pre uvedený návrh len „Návrh“ a pre uvedenú stavbu len „Stavba“). Podaním Návrhu na Stavebný úrad sa začalo územné konanie vedené Stavebným úradom pod číslom 1062/2013 (ďalej pre toto územné konanie aj len „Územné konanie“).

- Hoci to nikde v Návrhu nie je výslovne uvedené, z jeho kontextu vyvodzujeme, že Návrh je (resp. podľa vôle Navrhovateľa prejavenej jeho zástupcom – splnomocniteľom má byť) návrhom na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na pozemkoch uvedených v bode IV. Návrhu (ďalej pre všetky také pozemky spoločne len „Pozemky“). Podotýkame, že zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) pozná viacero druhov územných rozhodnutí (viď. ust. § 39a až 39d stavebného zákona) a v návrhu na vydanie územného rozhodnutia by podľa nášho názoru malo byť vždy výslovne uvedené, vydanie akého konkrétneho rozhodnutia sa navrhuje. V návrhu ďalej nie sú uvedení všetci účastníci územného konania, ktorí navrhovateľovi sú, resp. musia byť známi. Za ďalší nedostatok návrhu považujeme skutočnosť, že nepresne vymedzuje pozemky, na ktorých sa má stavba umiestniť, resp. že toto vymedzenie nie je aktuálne. Presná a aktuálna špecifikácia pozemkov, na ktorých sa navrhuje umiestnenie stavby, je dôležitou náležitosťou návrhu. Podľa nášho mal stavebný úrad najskôr zabezpečiť odstránenie všetkých nedostatkov návrhu a až potom mal nariadiť ústne pojednávanie.
- Na deň 07.10.2013 o 10:00 hod. nariadil stavebný úrad v územnom konaní ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním (ďalej len ústne pojednávanie), pričom zároveň oznámil, že účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní.
- Naša spoločnosť (ONOLUR, s.r.o.) je výlučným vlastníkom bytu č. 1, ktorý sa nachádza na prízemí vo vchode číslo 9 bytového domu so súpisným číslom 354 postaveného na pozemku – parcele registra „C“ s parcelným číslom 456, o výmere 608 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcom sa v obci (meste) Žiar nad Hronom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom na ulici Cyrila a Metoda, ktorý je aktuálne zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 2618 vedenom pre katastrálne územie Žiar nad Hronom Správou katastra Žiar nad Hronom (ďalej pre uvedený byt len byt). Byt sa nachádza v bezprostrednej blízkosti pozemkov, pričom je zrejmé, že rozhodnutím vydaným v územnom konaní môže byť vlastnícke právo našej spoločnosti k bytu priamo dotknuté. Z uvedeného vyplýva, že naša spoločnosť má postavenie účastníka územného konania. Právnu subjektivitu našej spoločnosti a jej vlastnícke právo k bytu preukazujeme prílohami tohto podania.

b) Námietky týkajúce sa predmetného konania a následného rozhodnutia

b) 1 Námietky vo veci svetlo-technického posúdenia stavby

- Prílohou návrhu, ani inou súčasťou spisu týkajúcou sa územného konania, nie je žiadny svetlo-technický posudok vypracovaný odbornou spôsobilou osobou, ktorý by analyzoval a vyhodnotil svetlo-technické parametre samotnej stavby a dopad stavby na okolie, najmä na okolitú zástavbu.
Spomedzi všetkých dokumentov, ktoré sú súčasťou spisu týkajúceho sa územného konania, sa problematikou svetlo-techniky zaoberá iba dokumentácia pre územného rozhodnutie priložená k návrhu (ďalej len „DÚR“), a to v sprievodnej správe, časť OSVETLENIE, pričom, posúdenie svetlo-techniky vnútorných priestorov stavby odsúva do ďalšieho stupňa PD, nakoľko v súčasnosti nie sú známe polohy jednotlivých pracovísk.
- otázka vplyvu stavby na svetlo-technické pomery okolitej zástavby je zredukovaná na „empirické posúdenie“ vybraného kritického bodu jestvujúcej bytovky na sever od fasády stavby s konštatovaním, že stavba „bude len minimálne ovplyvňovať bytový dom“.



Takéto riešenie problematiky svetlo-techniky považujeme za nedostatočné a požadujeme, ešte pred vydaním meritórneho rozhodnutia v územnom rozhodnutí náležite preveriť, či denné osvetlenie a preslnenie bude v prípade zrealizovania stavby vyhovovať príslušným technickým normám (ide najmä o STN 73 0580-2 – Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 – Bytové domy).

- Aj keby polohy jednotlivých pracovísk, ktoré sa v stavbe majú nachádzať, neboli v súčasnosti známe, je potrebné riadnym svetlo-technickým posudkom zistiť, či bude vôbec možné nejaké (trvalé) pracovné miesta v stavbe umiestniť, a ak áno, kde presne a v akom počte, aby sa nestalo, že sa v územnom konaní rozhodne o umiestnení stavby a neskôr sa ukáže, že stavba nebude vôbec využiteľná na zamýšľaný účel.
 - Nie je zrejmé, čo sa rozumie „empirickým posúdením“ a navyše konštatovanie autora DÚR, že stavba „bude len minimálne ovplyvňovať bytový dom“, je príliš vágne – vôbec z neho nevyplýva, či svetlo-technické parametre predpísané všeobecne záväznými právnymi predpismi a príslušnými technickými normami budú po ich „minimálnom ovplyvnení“ stavbou dodržané alebo nie. Aj tu je potrebné uvedené skutočnosti preukázať riadnym svetlo-technickým posudkom, s ktorým sa účastníci územného konania budú môcť oboznámiť a ku ktorému sa budú môcť vyjadriť. K bližšie nedefinovanému „empirickému posúdeniu“ sa účastníci územného konania nemôžu náležite vyjadriť, ani ho nemôžu nijako skontrolovať.
- Na základe vyššie uvedeného požadujeme, aby stavebný úrad ešte pred rozhodnutím vo veci samej zabezpečil vypracovanie riadneho svetlo-technického posudku za účelom náležitého posúdenia hore uvedených otázok.

- sa zamietajú

b) 2. námietky voči riešeniu dopravnej situácie

- Riešenie dopravnej situácie obsiahnuté v návrhu, resp. v DÚR považujeme za nevyhovujúce, najmä z nasledovných dôvodov:
- Dopravné napojenie stavby na ulicu A. Kmeťa je navrhnuté stykovou križovatkou. Pri navrhovanom riešení vodič, ktorý vchádza na parkovisko z ul. A. Kmeťa a chce odbočiť hneď vľavo, musí dať prednosť vozidlám idúcim v protismere (vychádzajúcim z parkoviska). Pri vyššej intenzite dopravy táto situácia môže zahliť navrhovanú križovátku.
- Zásobovacie vozidlo pri výjazde z navrhovaného parkoviska v smere doprava na ulicu A. Kmeťa svojou šírkou zasiahne aj do protismerného pruhu. Keď zrátame šírkové kóty 9,61 + 1,71 pri vjazde na ulicu A. Kmeťa, vychádza nám priestor šírky 11,32 m, do ktorého sa dá vpísať kružnicový polomer max. 5,66 m. Pri daných podmienkach j podľa príslušnej STN pre nákladné vozidlá do 9,0m minimálny polomer 7,0.
- Označenie križovatiek v navrhovanom parkovisku je neúplné nakoľko sú označené len vedľajšie komunikácie, a to značkou P1 Daj prednosť vjazdu. Keďže chýba označenie hlavných komunikácií, takto navrhnuté značenie je zmatečné. Vodič idúci po hlavnej ceste dáva prednosť vozidlu po pravej ruke, ale to zase dáva prednosť jemu, pretože mu to prikazuje dopravné značenie.
- Navrhované dopravné riešenie znemožní bezpečný vjazd a výjazd na a z nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici A. Kmeťa oproti navrhovanej stavbe.

- sa zamietajú

b) 3 Zabezpečenie vykurovania stavby plynovým kotlom považujeme za neakceptovateľné, nakoľko takéto riešenie je v priamom rozpore:

- s uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Žiar nad Hronom č. 76/2006 zo dňa 31.8.2006,
- s koncepciou rozvoja tepelného hospodárstva Mesta Žiar nad Hronom z mája 2006, ktorú vypracovala Slovenská energetická agentúra, regionálna pobočka Banská Bystrica
- s programom na zlepšenie kvality ovzdušia v oblasti riadenia kvality ovzdušia – územie Mesta Žiar nad Hronom a Obce Ladomerská Vieska z roku 2009 vypracovaným Ministerstvom ŽP SR, Krajským úradom živ. prostredia v Banskej Bystrici a Slovenským hydrometeorologickým ústavom.

Navyše je úplne nelogické a zjavne nesprávne riešiť vykurovanie Stavby plynovým kotlom a teda pridávať do centra mesta, do obytnej zóny a do bezprostrednej blízkosti bytoviek nový, pomerne veľký zdroj znečistenia ovzdušia, keď je v lokalite k dispozícii teplovod s dostatočnou



kapacitou. Uvedenú skutočnosť možno overiť u prevádzkovateľa teplovodu, resp. u dodávateľa tepla v Meste Žiar nad Hronom. Na základe týchto skutočností nesúhlasíme s tým, aby stavba bola vykurovaná plynovým kotlom.

- sa zamietajú

b) 4. Stavba sa v návrhu navrhuje umiestniť príliš blízko niektorých stavieb nachádzajúcich sa v susedstve pozemkov – najmä príliš blízko bytových domov postavených na parcele 455 a 456 a príliš blízko susediacej cirkevnej školy. Takéto umiestnenie považujeme za neprijateľné, o.i. preto, že vlastníci už existujúcich susedných nehnuteľností budú pri prevádzkovaní (ale samozrejme už aj pri výstavbe) stavby.

- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaný hlukom, a to najmä hlukom vzniknutým pri prevádzkovaní stavby - jednak z dopravy (vysoký počet motorových vozidiel, zásobovacie nákladné motorové vozidlá prechádzajúce aj v skorých ranných hodinách v bezprostrednej blízkosti vyššie uvedených bytových domov, hluk vznikajúci pri nakladaní a vykladaní tovaru či odpadu).
- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaní emisiami z navrhovanej kotolne stavby.
- Umiestnenie stavby tak, ako je navrhované DÚR, nepochybne zníži komfort užívania bytov nachádzajúcich sa v susedných nehnuteľnostiach (vrátane bytu), kvalitu života ich obyvateľov a napokon aj trhovú hodnotu týchto bytov.
- Za tejto situácie (vychádzajúc z vyššie uvedeného) nesúhlasíme, aby bola stavba umiestnená na pozemkoch tak, ako je to uvedené v DÚR.

c) *Námietky vznesené na ústnom pojednávaní.*

- Nesúhlasíme najmä s umiestnením zásobovacej komunikácie za bytovými domami súp.č. 455, 456
- Nazdávame sa, že súhlasy Mesto Žiar nad Hronom s malým zdrojom znečistenia ovzdušia vydalo v rozpore s právnymi predpismi, svojím vlastným uznesením a koncepciami k dodržiavaniu ktorých sa zaviazalo.
 - sa zamietajú.

Čechovičová Anna, Cyrila a Metoda 5/5, Žiar nad Hronom – podané písomne na ústnom pojednávaní

Vzhľadom na rozsah námietok, stavebný úrad tieto námietky zhrnul nasledovne:

a) *konštatovanie a prejavenie názoru*

- Ak zdôvodnenie stavby tým, že „nejakým zásadným spôsobom nenaruší život obyvateľov, skôr ho skvalitní“ je sebaklam, pretože asi nikto z ľudí, ktorí tak vehementne presadzujú túto stavbu by nechcel bývať v našom dome, ani počas prevádzkovania OC a už vôbec nie počas jeho výstavby.

Tak isto zdôvodňovať výstavbu OC zvýšením úrovne poskytovaných služieb je diskutabilné, keďže podobné prevádzky sú v blízkom okolí a niektoré viacsobne (potraviny, drogéria, odevy) a teda neviem, kde by sa brali potencionálni zákazníci. Takže by to boli zbytočne vynaložené prostriedky na výstavbu OC a zbytočné zahrávanie sa so životným prostredím, ktoré by sa týmto trvale znehodnotilo, čo by takmer určite neposlnilo dôveru v transparentnosť mesta, čo je jeden z bodov volebného programu primátora mesta. A čo sa týka pozemku – bývalého školského dvora, ktorý bol takto donedávna aj využívaný, mal by takto aj zostať, pretože žiaci počas hodín telesnej výchovy behajú po betónovom chodníku, čo každý lekár považuje za nebezpečné pre zdravie detí. A s tým by sa nemal asi nikto zahrávať.

b) *Námietky týkajúce sa predmetného konania a následného rozhodnutia*

- Svoj názor na výstavbu OC BB v ZH nemením a naďalej som zásadne proti výstavbe takéhoto objektu. Moje námietky trvajú a o ich oprávnenosti ma presvedča doterajšie konanie ohľadom OC napr. aj posudok spoločnosti Radón SK, BB, ktorý vo svojom hodnotení radónového rizika stavebnej plochy pre OC zistil a výsledky merania preukázali, že hodnoty prekračujú úroveň stanovenú vo vyhláske MZ SR č. 528/2007. (Mimochodom, vedľa o tom rodičia detí navštevujúcich 3 materské školy prevádzkované v blízkom okolí a cirkevnej základnej školy. Asi by to malo zaujímať nielen predstavitel'ov mesta, ale aj vedenie uvedených zariadení).



- Čo sa týka mojej námietky týkajúcej sa znehodnotenia bývania: Od času, kedy sme si odkúpili byty do osobného vlastníctva, investovali sme (aj na základe požiadaviek celoštátne platných zákonov) do domov a bytov nemalé súkromné prostriedky slúžiace na skvalitnenie bývania, ktoré by nám boli výstavbou a prevádzkou OC znehodnotené zvýšenou prašnosťou, zvýšeným hlukom, výfukovými plynmi a inými emisiami.
- prašnosť: spôsobená nielen činnosťou OC, jeho výstavbou, ale aj nahradením zelenej plochy inou plochou menej vyhovujúcou, napr. betónovou.
- hluk: zvýšený počas výstavby, ale aj počas prevádzkovania – zásobovanie v skorých ranných hodinách, resp. ešte nočných hodinách, čo by rušilo mnohých obyvateľov priľahlých obytných domov, starých ľudí, ZŤP, včítne malých detí.
- výfukové plyny z áut plánovaného parkoviska, ale aj áut zásobovacích. Počas výstavby aj zo stavebných mechanizmov.
- Všetky tieto škodliviny sa najviac dotýkajú objektov 455 a 456 a cirkevnej školy. Keďže akékoľvek pripomienky podané 4.4.2013 boli zamietnuté, až na malé výnimky, znovu ich podávam.
- Dúfam, že príslušní zástupcovia mesta budú brať ohľad na ľudí, ktorí bývajú v bezprostrednej blízkosti.
 - *sa zamietajú*

Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica, Nám. SNP 19, Banská Bystrica – uplatnené 4.4.2013, podľa vyjadrenia zástupcu na územnom konaní dňa 7.10.2013 zostávajú v platnosti.

- Pozdĺž celej hranice s areálom školy zhotoviť nepriehľadné oplotenie do výšky 2,5 m, chodník osvetliť.
- Proces výstavby koordinovať tak, aby mal minimálny dopad na vyučovací proces – hluk, prašnosť.
 - *Námietkam sa vyhovuje v 1/6 tohto rozhodnutia*
- Vybudovať prepojavací chodník od vstupu do školy po areál Retail Box popri fasáde školy, ako pokračovanie komunikačnej trasy od obchodného centra „Kocka“, ktorá je využívaná chodcami.
 - *sa zamietajú*

Odôvodnenie:

Dňa 01.03.2013 podala spoločnosť KLM real estate, a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava – IČO 46 813 624, predseda predstavenstva Ing. Vladimír Buček, ktorú na základe písomnej plnej moci v konaní zastupuje spoločnosť ESTING s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen – IČO 31 565 808, zastúpená konateľom Ing. arch. Pavlom Miklášom, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „OBCHODNÉ CENTRUM RETAIL BOX Žiar nad Hronom“ na pozemkoch parc. č.: C KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2 . Inžinierske siete budú trasované na pozemkoch parc. č. C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), CKN 1924/2, C KN 1924/5, C KN 463/54 v katastrálnom území Žiar nad Hronom.

V predmetnej veci Mesto Žiar nad Hronom vydalo územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 1062/2013 zo dňa 29.4.2013. V odvolacom konaní Obvodný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím zo dňa 31.7.2013 č.s.: OBU-BB-OVBP-2013-648/2-St zrušil rozhodnutie Mesta Žiar nad Hronom č. 1062/2013 zo dňa 29.4.2013, ktorým bola umiestnená stavba „OBCHODNÉ CENTRUM RETAIL BOX Žiar nad Hronom“ pre navrhovateľa KLM real estate, a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava – IČO 46 813 624, v zastúpení ESTING s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen – IČO 31 565 808 na pozemkoch parc.č. KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2, C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), C KN 1924/5, C KN 463/54 a vec vrátil stavebnému úradu na nové prerokovanie a rozhodnutie.

Začatie územného konania bolo oznámené účastníkom konania, dotknutým orgánom verejnou vyhláškou oznámením číslo spisu 1062/2013 zo dňa 06.9.2013 (chybou v písaní bol uvedený dátum



6.3.2013). Oznámenie verejnou vyhláškou bolo zverejnené na úradnej tabuli Mesta Žiar nad Hronom, Ul. Š. Moysesova, ako aj na internetovej stránke mesta, t.j. od 9.9.2013 do 24.9.2013. Zároveň bolo oznámenie vyhlásené aj v Mestskom rozhlase. Dotknutým orgánom bolo oznámenie doručované jednotlivo, čo je v spise doložené doručenkami.

Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie je známi.

Ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 7.10.2013, z ktorého bola spísaná zápisnica. Zápisnica je súčasťou spisu.

Vlastnícke vzťahy:

Pozemky parc.č.: C KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2 – sú vo vlastníctve Qento, s.r.o., Pažitková 4, 821 01 Bratislava – LV 3553 (predložený písomný súhlas zo dňa 27.2.2013)

Pozemky parc. č. C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), C KN 1924/5, C KN 1924/2 – sú vo vlastníctve Mesta Žiar nad Hronom LV č.1136, č. 3327 (predložený súhlas Mesta ŽH zo dňa 27.3.2013)

Pozemok parc. č. C KN 463/54 – vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Biskupstvo Banská Bystrica, Nám. SNP 19, Banská Bystrica. – LV č.1844 (predložený súhlas zo dňa 5.3.2013).

V priebehu územného konania došlo k zmene vlastníckych práv, KLM real estate, a.s., Lazaretská 23 Bratislava, kúpnu zmluvou od Mesta Žiar nad Hronom nadobudla pozemok parc.č. C KN 463/119, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría, výmera 134 m² (odčlenená z parc.č. C KN 463/1- E KN 471/4) a pozemok parc.č. C KN 463/121, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría, výmera 74 m² (odčlenená z parc.č. C KN 463/73 – E KN 868,) predložený LV č. 3922.

Vo veci vlastníckych práv nie sú dotknuté tretie osoby.

Navrhovateľ doplnil podanie o nové stanoviská: Ministerstvo vnútra, Centrum podpory Banská Bystrica, oddelenie telekomunikačných služieb (bývalé Krajské riaditeľstvo PZ, Odbor telekomunikácií a informatiky Banská Bystrica) a Orange Slovensko a.s., Bratislava, UC Banská Bystrica.

K dokumentácii pre územné rozhodnutie sa vyjadrili.

- Krajský pamiatkový úrad, Banská Bystrica, zo dňa 27.2.2013
- Bývalý Obvodný úrad životného prostredia v Banskej Štiavnici, stále pracovisko Žiar nad Hronom – posudzovanie vplyvov na ŽP, zo dňa 15.2.2013 - ŠVS, zo dňa 14.2.2013 - ŠS OPaK, zo dňa 15.2.2013 - ŠS OO, zo dňa 15.2.2013 - ŠS OH, zo dňa 15.2.2013
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom, zo dňa 6.3.2012
- Ministerstvo vnútra, Centrum podpory Banská Bystrica, oddelenie telekomunikačných služieb dňa 19.8.2013 (bývalé Krajské riaditeľstvo PZ, Odbor telekomunikácií a informatiky Banská Bystrica)
- Okresné riaditeľstvo PZ Žiar nad Hronom – ODI, zo dňa 5.3.2013
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Žiar nad Hronom, zo dňa 18.3.2013
- Mesto Žiar nad Hronom, zo dňa 4.3.2013
- Mesto Žiar nad Hronom – súhlas na zriadenie malého zdoja znečistenia ovzdušia, zo dňa 26.3.2013
- Mesto Žiar nad Hronom – súhlas na výrub stromov – rozhodnutím zo dňa 22.3.2013
- Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. závod Zvolen, Žiar nad Hronom zo dňa 20.2.2013
- Stredoslovenská prevádzková spoločnosť, a.s., Banská Bystrica, zo dňa 18.3.2013
- Slovenský plynárenský priemysel - Distribúcia, a.s., Bratislava, zo dňa 7.3.2013
- Slovak Telekom, Bratislava, zo dňa 8.8.2.2013
- Energotel, a.s., Bratislava, zo dňa 9.8.2013 – nezasahuje podzemné telekom vedenia v správe SSE,a,s, Žilina a Energotel, a.s., Bratislava,
- Stredoslovenská energetika – Distribúcia a.s., Žilina, zo dňa 1.3.2013
- Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o., zo dňa 8.3.2013
- Orange Slovensko a.s., Bratislava, UC Banská Bystrica, zo dňa 27.8.2013 – nedôjde



- k stretu PTZ
- Technické služby Žiar nad Hronom, spol. s r.o., zo dňa 13.3.2013
 - Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Bratislava, zo dňa 31.8.2012 – z vyjadrenia vyplýva, že v predmetnej lokalite sa nenachádzajú žiadne podzemné telekomunikačné vedenia a zariadenia, ani inžinierske siete v správe MO SR a podľa zaslaného zoznamu záujmových území na zabezpečenie obrany štátu zo dňa 27.6.2013 nie je MO SR Bratislava dotknutým orgánom.

Odôvodnenie námietok účastníkov konania:

ONOLUR, s.r.o., Alžbetin Dvor 556/B, Miloslavov

Vzhľadom na rozsah námietok, stavebný úrad tieto námietky zhrnul nasledovne:

b) Námietky týkajúce sa predmetného konania a následného rozhodnutia

b) 1 Námietky vo veci svetlo-technického posúdenia stavby

- Prílohou návrhu, ani inou súčasťou spisu týkajúcou sa územného konania, nie je žiadny svetlo-technický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou, ktorý by analyzoval a vyhodnotil svetlo-technické parametre samotnej stavby a dopad stavby na okolie, najmä na okolitú zástavbu.
Spomedzi všetkých dokumentov, ktoré sú súčasťou spisu týkajúceho sa územného konania, sa problematikou svetlo-techniky zaoberá iba dokumentácia pre územného rozhodnutie priložená k návrhu (ďalej len „DÚR“), a to v sprievodnej správe, časť OSVETLENIE, pričom, posúdenie svetlo-techniky vnútorných priestorov stavby odsúva do ďalšieho stupňa PD, nakoľko v súčasnosti nie sú známe polohy jednotlivých pracovísk,
- Otázka vplyvu stavby na svetlo-technické pomery okolitej zástavby je zredukovaná na „empirické posúdenie“ vybraného kritického bodu jestvujúcej bytovky na sever od fasády stavby s konštatovaním, že stavba bude len minimálne ovplyvňovať bytový dom“. Takéto riešenie problematiky svetlo-techniky považujeme za nedostatočné a požadujeme, ešte pred vydaním meritórneho rozhodnutia v územnom rozhodnutí náležite preveriť, či denné osvetlenie a preslnenie bude v prípade zrealizovania stavby vyhovovať príslušným technickým normám (ide najmä o STN 73 0580-2 – Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 – Bytové domy).
- Aj keby polohy jednotlivých pracovísk, ktoré sa v stavbe majú nachádzať, neboli v súčasnosti známe, je potrebné riadnym svetlo-technickým posudkom zistiť, či bude vôbec možné nejaké (trvalé) pracovné miesta v stavbe umiestniť, a ak áno, kde presne a v akom počte, aby sa nestalo, že sa v územnom konaní rozhodne o umiestnení stavby a neskôr sa ukáže, že stavba nebude vôbec využiteľná na zamýšľaný účel.
- Nie je zrejmé, čo sa rozumie „empirickým posúdením“ a navyše konštatovanie autora DÚR, že stavba „bude len minimálne ovplyvňovať bytový dom“, je príliš vágne – vôbec z neho nevyplýva, či svetlo-technické parametre predpísané všeobecne záväznými právnymi predpismi a príslušnými technickými normami budú po ich „minimálnom ovplyvnení“ stavbou dodržané alebo nie. Aj tu je potrebné uvedené skutočnosti preukázať riadnym svetlo-technickým posudkom, s ktorým sa účastníci územného konania budú môcť oboznámiť a ku ktorému sa budú môcť vyjadriť. K bližšie nedefinovanému empirickému posúdeniu sa účastníci územného konania nemôžu náležite vyjadriť, ani ho nemôžu nijako skontrolovať.
Na základe vyššie uvedeného požadujeme, aby stavebný úrad ešte pred rozhodnutím vo veci samej, zabezpečil vypracovanie riadneho svetlo-technického posudku za účelom náležitého posúdenia hore uvedených otázok.

- sa zamietajú z nasledovných dôvodov:

Projekt pre územné rozhodnutie v kapitole 5 uvádza základné vyjadrenie k problematike osvetlenia, ktoré vychádza z prepočtu jednotlivých parametrov, ako i dlhodobých skúseností odborne spôsobilých osôb.

Posúdenie vnútorných priestorov stavby:

Vyhláška MZ SR 541/2007 o požiadavkách na osvetlenie pri práci resp. jej novelizácia 206/2011 presne stanovuje požiadavky na denné, umelé, združené osvetlenie pracoviska a pracovisko bez denného osvetlenia. Nakoľko je hlavná fasáda celopresklenná (sú v nej osadené všetky vstupné



dvere do jednotlivých prevádzok, a je tu predpoklad aj osadenia pokladní – t.j. dlhodobý pobyt zamestnanca) je v každom priestore zabezpečená „Funkčná vymedzená časť priestoru s dostačujúcim osvetlením“ najmenej 10 m², alebo najmenej 1/3 pôdorysnej plochy vnútorného priestoru. Nakoľko pri tomto type objektov nie je možné (a ani potrebné) dosiahnuť splnenie všetkých požiadaviek podľa § 3 hore uvedenej vyhlášky, postupuje sa podľa § 4, kde je možné použiť združené osvetlenie za podmienky dodržania parametrov v prílohe č. 3. V miestach, kde nie sú dodržané podmienky pre združené osvetlenie (zadné časti prenajímateľnej plochy, kúty a pod.,) možno považovať za pracoviská bez denného osvetlenia (v zmysle § 1 pís. d). V týchto miestach náhradné opatrenia uvedené v prílohe 4 vyhlášky znižujú nepriaznivý vplyv dlhodobého pobytu v priestoroch bez denného osvetlenia na zdravie, najmä na biologické funkcie zamestnanca.

Z hore uvedeného vyplýva, že plocha 10 m² je bezpečne dodržaná v každom z budúcich prenajímateľných priestorov. Parameter 1/3 plochy nie je v súčasnosti možno určiť, nakoľko nie sú zrejme presné dispozičné riešenia budúcich nájomníkov (v ďalších stupňoch PD môže dôjsť k dispozičným úpravám oproti predkladanému projektu pre UR a akýkoľvek výpočet by bol zavádzajúci). Ak by však aj nebol tento parameter dodržaný v prevádzkovom poriadku pre každú prevádzku, musia byť zohľadnené podmienky § 5 vyhlášky. V ďalšom stupni (pri povoľovaní jednotlivých prevádzok), toto bude posúdené.

Vplyv stavby na svetlo-technické pomery okolitej zástavby:

Z hľadiska posudzovania jestvujúcich objektov určuje STN 734301 – Budovy na bývanie v kapitole 4.2.1 Preslnenie a oslnenie požiadavky na insoláciu priestorov. V prílohe A.3 tejto normy sú diagramy zatienenia (náložky), ktoré umožňujú každému elementárnym spôsobom (aj bez použitia softwaru) si posúdiť, či je alebo nie je dotknutý priestor z hľadiska insolácie vyhovujúci. Pri prevýšení navrhovaného objektu 2,99 m a odstupe v mieste okna cca 15,0 m je evidentne zrejmé, že navrhovaný objekt nijakým spôsobom neovplyvní jestvujúce bytové domy z hľadiska insolácie.

Z hľadiska posudzovania jestvujúcich objektov podľa STN 730580-2 – Denné osvetlenie budov. Časť 2: Denné osvetlenie budov na bývanie stanovuje úroveň denného osvetlenia v obytných miestnostiach, ako i požiadavky na okná v obytných miestnostiach. Parametre okien, ktoré majú rozhodujúci vplyv na splnenie požiadaviek z hľadiska denného osvetlenia posudzovaných miestností na existujúci obytných domoch, zostávajú nemenné. Vonkajšie tienenie vplyvom navrhovaného objektu pri navrhovaných odstupových vzdialenostiach tvorí percentuálne iba malý podiel na celkovej hodnote činiteľa dennej osvetlenosti. Podľa zameraných údajov pre „najhoršie“ okno na prízemí bytového domu p.č. 455 na východnom okraji južnej fasády a (odhadovaný rozmer miestnosti 5,0 x 5,0 m vychádzajúcich dostupných podkladov) je činiteľ dennej osvetlenosti posudzovaný v zmysle STN v strede miestnosti 1,05 % a 1,08 % (norma požaduje 0,75%) a jeho priemerná hodnota 1,065 % (norma požaduje hodnotu najmenej 0,9%).

STN požaduje pri zložitejších prípadoch vonkajšieho tienenia posúdiť ekvivalentný uhol tienenia. Jeho hodnota dosahuje v navrhovanom riešení cca 11 °(pri prevýšení a odstupe objektu), pričom normová hodnota podľa STN 730580-1/Z2 v čl. 4.4. odporúča max. 25 °nesmie však prekročiť 30°, čo navrhované riešenie spĺňa so značnou rezervou. Pre ručné posúdenie je možné použiť diagramy z normy, pomocou ktorých elementárnym spôsobom je možné odčítať uvedenú hodnotu.

b) 2. námietky voči riešeniu dopravnej situácie

- Riešenie dopravnej situácie obsiahnuté v návrhu, resp. v DÚR považujeme za nevyhovujúce, najmä z nasledovných dôvodov
- Dopravné napojenie stavby na ulicu A. Kmeťa je navrhnuté stykovou križovatkou. Pri navrhovanom riešení vodič, ktorý vchádza na parkovisko z ul. A. Kmeťa a chce odbočiť hneď vľavo, musí dať prednosť vozidlám idúcim v protismere (vychádzajúcim z parkoviska). Pri vyššej intenzite dopravy táto situácia môže zahliť navrhovanú križovátku.
- Zásobovacie vozidlo pri výjazde z navrhovaného parkoviska v smere doprava na ulicu A. Kmeťa svojou šírkou zasiahne aj do protismerného pruhu. Keď zrátame šírkové kóty 9,61 + 1,71 pri vjazde na ulicu A. Kmeťa, vychádza nám priestor šírky 11,32 m do ktorého sa dá vpísať kružnicový polomer max. 5,66 m. Pri daných podmienkach j podľa príslušnej STN pre nákladné vozidlá dĺžky do 9,0m minimálny polomer 7,0.
- Označenie križovatiek v navrhovanom parkovisku je neúplné nakoľko sú označené len vedľajšie komunikácie, a to značkou P1 Daj prednosť vjazdu. Keďže chýba označenie hlavných komunikácií, takto navrhnuté značenie je zmätočné. Vodič idúci po hlavnej ceste dáva prednosť vozidlu po pravej ruke, ale to zase dáva prednosť jemu pretože mu to prikazuje dopravné značenie.



- Navrhované dopravné riešenie znemožní bezpečný vjazd a výjazd na a z nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici A. Kmeťa oproti navrhovanej stavbe.
- sa zamietajú z nasledovných dôvodov:

Odbočenie vľavo:

Čl. 6.3.5. STN 73 6102 . pruh pre odbočenie vľavo na ostatných komunikáciách – funkčné triedy zberné B2, B3 a obslužné komunikácie – sa pruh pre odbočenie vľavo zriaďuje vždy ak intenzita vozidiel odbočujúcich vľavo dosiahne hodnotu 50 voz/hod.

Návrh rieši parkovaciú plochu o kapacite 93 parkovacích miest. V špičke podľa dlhodobých sledovaní je príjazd vozidiel na parkovisko za hodinu 48 – 50 % kapacity parkoviska z obidvoch smerov, čo predstavuje cca 47 vozidiel. Pri predpoklade rozdelenia príjazdov na dva smery – z obidvoch rovnomerne – je počet vozidiel odbočujúcich vľavo 23 – 24 vozidiel/hod.

Z uvedeného vyplýva, že na predmetnej komunikácii v mieste vjazdu na parkovisko nie je potrebné riešiť pruh pre odbočenie vľavo.

Výjazd zásobovacieho vozidla:

V rámci organizácie dopravy je uvažovaný len výjazd zásobovacej dopravy smerom doľava (smerom k hlavným dopravným trasám v lokalite – cesta I/50), čo bude riešené aj zvislým dopravným značením v) ďalšom stupni PD. Nie je dôvod, aby bolo zásobovacou dopravou zaťažované obytné územie Mesta (pri pravom odbočení).

Dopravné značenie na parkovisku:

Územné konanie a dokumentácia pre územné konanie je len prvým stupňom projektovej dokumentácie, ktorej hlavnou funkciou je umiestnenie stavby. Dopravné značenie bude v ďalších stupňoch dopracované na základe vyjadrení OR PZ Okresného dopravného inšpektorátu doplnené tak, aby bolo jednoznačné a vyhovujúce z hľadiska plynulosti a bezpečnej dopravy – t.j. dopravné značenie sa musí doplniť aj o požadované zvislé dopravné značenie.

Obmedzenie vjazdu a výjazdu

Problém vjazdu a výjazdu majiteľov z nehnuteľností nachádzajúcich sa na ul. A. Kmeťa je už v súčasnosti bez ohľadu na plánovanú výstavbu, čakajúce vozidlo tvorí prekážku na komunikácii. Problém je možné riešiť zabudovaním elektronicke ovládanej brány resp. zasunutím brány do pozemku, čo stavebný úrad v predmetnom rozhodnutí podmienil.

Zásobovanie navrhovaného objektu bude riešené len v dennom čase, ktorý stanoví prevádzkový poriadok stavby (vypracuje sa v zmysle platných predpisov a výsledkov hlukovej štúdie, ktorá predpisuje opatrenia z hľadiska hluku) a v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, musia byť doplnené ďalšie opatrenia (vypínanie motoru pri vykládke tovaru atď).

b) 3 Zabezpečenie vykurovania stavby plynovým kotlom považujeme za neakceptovateľné, nakoľko takéto riešenie je v priamom rozpore:

- s uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Žiar nad Hronom č. 76/2006 zo dňa 31.8.2006,
- s koncepciou rozvoja tepelného hospodárstva Mesta Žiar nad Hronom z mája 2006, ktorú vypracovala Slovenská energetická agentúra, regionálna pobočka Banská Bystrica
- s programom na zlepšenie kvality ovzdušia v oblasti riadenia kvality ovzdušia – územie Mesta Žiar nad Hronom a Obce Ladomerská Vieska z roku 2009 vypracovaným Ministerstvom ŽP SR, Krajským úradom živ. prostredia v Banskej Bystrici a Slovenským hydrometeorologickým ústavom.

Navyše je úplne nelogické a zjavne nesprávne riešiť vykurovanie Stavby plynovým kotlom a teda pridávať do centra mesta, do obytnej zóny a do bezprostrednej blízkosti bytoviek nový, pomerne veľký zdroj znečistenia ovzdušia, keď je v lokalite k dispozícii teplovod s dostatočnou kapacitou. Uvedenú skutočnosť možno overiť u prevádzkovateľa teplovodu, resp. u dodávateľa tepla v Meste Žiar nad Hronom. Na základe týchto skutočností nesúhlasíme s tým, aby stavba bola vykurovaná plynovým kotlom.

- sa zamietajú z nasledovných dôvodov:

Uznesením č.76/2006 bola schválená Koncepcia rozvoja tepelného hospodárstva Mesta Žiar nad Hronom, ktorú vypracovala Slovenská energetická agentúra, Regionálna pobočka Banská Bystrica v máji 2006 a zároveň v ňom bola uložená povinnosť zapracovať závery a odporúčania pre zabezpečenie rozvoja tepelnej energetiky, uvedené v časti III. Koncepcie do územnoplánovacej dokumentácie Mesta Žiar nad Hronom. Schválená Koncepcia bola do územnoplánovacej dokumentácie zapracovaná nasledovnou formou: Koncepcia je jedným z podkladov, použitých pri územnoplánovacej



činnosti v zmysle §7a stavebného zákona a je doložená ako samostatná príloha v rámci textovej časti územnoplánovacej dokumentácie. Tvorí súčasť smernej časti územného plánu. Stavebný úrad skúma splnenie podmienok, vyplývajúcich so záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Nakoľko navrhované zásady realizácie koncepcie rozvoja tepelného hospodárstva nie sú zadané v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a majú iba smerný charakter, námietka o rozpore s Koncepciou nie je relevantná.

Mesto Žiar nad Hronom bolo zaviazané Krajským úradom ŽP k vypracovaniu opatrení na zlepšenie kvality ovzdušia na roky 2009 – 2011. Mesto Žiar nad Hronom na uvedené roky prijalo tieto opatrenia na zlepšenie kvality ovzdušia: úpravy a rozšírenie oddychových plôch na území centrálnej mestskej zóny, vegetačné úpravy a výsadba zelene na území mesta, zabezpečiť vytvorenie nových parkovacích miest na území centrálnej mestskej zóny a vo vnútroblokových priestoroch v obytnom území, primeraným dopravným značením (zákaz vjazdu a pod.) usmerniť a obmedziť dopravu v obytnom prostredí na území mesta, ekologizácia dopravy: prestavba dopravných mechanizmov, zabezpečujúcich čistotu a údržbu verejných priestranstiev, na palivo bioplyn, zrealizovať zateplenie objektov školských zariadení (základné a materské školy), ktoré sú vo vlastníctve Mesta Žiar nad Hronom, inštalácia úsporných svietidiel na verejných priestranstvách - v rámci rekonštrukcie verejného osvetlenia na celom území mesta, zvýšenie efektívnosti čistenia ciest (odstraňovanie zimných posypov v jarnom období, kropenie v letnom období) zabezpečením novej techniky, legislatívne nástroje: VZN č.1/2009 o záväzných častiach územného plánu Mesta Žiar nad Hronom, minimalizácia nepriaznivých vplyvov skládkovania komunálneho odpadu na ovzdušie + zavedenie separovaného zberu biologicky rozložiteľných odpadov.

Všetky opatrenia boli zo strany Mesta Žiar nad Hronom splnené. Za posledné dva roky hodnota PM 10 neprekročila 35 µg.m³ viac ako stanovených 35 krát. V prípade, že aj nasledujúci rok nebude prekročená limitná hodnota PM 10, nebude Mesto Žiar nad Hronom začlenené do akčného plánu.

b) 4. Stavba sa v návrhu navrhuje umiestniť príliš blízko niektorých stavieb nachádzajúcich sa v susedstve pozemkov – najmä príliš blízko bytových domov postavených na parcele 455 a 456 a príliš blízko susediacej cirkevnej školy. Takéto umiestnenie považujeme za neprijateľné, o.i. preto, že vlastníci už existujúcich susedných nehnuteľností budú pri prevádzkovaní (ale samozrejme už aj pri výstavbe) stavby.

- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaný hlukom, a to najmä hlukom vzniknutým pri prevádzkovaní stavby - jednak z dopravy (vysoký počet motorových vozidiel, zásobovacie nákladné motorové vozidlá prechádzajúce aj v skorých ranných hodinách v bezprostrednej blízkosti vyššie uvedených bytových domov, hluk vznikajúci pri nakladaní a vykladaní tovaru či odpadu).
- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaní emisiami z navrhovanej kotolne stavby.
- Umiestnenie stavby tak, ako je navrhované DÚR, nepochybne zníži komfort užívania bytov nachádzajúcich sa v susedných nehnuteľnostiach (vrátane bytu), kvalitu života ich obyvateľov a napokon aj trhovú hodnotu týchto bytov.
- Za tejto situácie (vychádzajúc z vyššie uvedeného) nesúhlasíme, aby bola stavba umiestnená na pozemkoch tak, ako je to uvedené v DÚR.

- sa zamietajú z nasledovných dôvodov:

Vzdialenosti osadenia stavby od bytových domov parc.č. 455 a 456 vyhovujú hygienickým a požiarnym predpisom, o čom svedčia súhlasné stanoviská dotknutých orgánov RÚVZ Žiar nad Hronom a OR HaZZ Žiar nad Hronom, ktoré v konaní zastupujú verejný záujem.

Výstavbou možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti, znečistenia ovzdušia spôsobené pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska, preto je potrebné do PD zapracovať odporúčenia proti hlukovým opatreniam, ktoré sú uvedené v akustickej štúdií, (napr. vypínanie motoru pri vykládke tovaru atď), t.z., podrobnejšie bude táto problematika riešená v stavebnom konaní.

Podmienky prevádzkovania stavby budú riešené v kolaudačnom konaní, v ktorom musia byť zabezpečené doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení. V podmienkach pre užívanie stavby sa musí zabezpečiť ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníka konania, z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravie ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

c) *Námietky vznesené na ústnom pojednávaní.*



- Nesúhlasíme najmä s umiestnením zásobovacej komunikácie za bytovými domami súč.č. 455, 456
- Nazdávame sa, že súhlasy Mesta Žiar nad Hronom s malým zdrojom znečistenia ovzdušia vydalo v rozpore s právnymi predpismi, svojím vlastným uznesením a koncepciami k dodržiavaniu ktorých sa zaviazalo.
 - sa zamietajú z nasledovných dôvodov:

Dňa 06.03.2013 bola na Mestský úrad v Žiari nad Hronom zaslaná žiadosť na zriadenie MZZO – Obchodné centrum Retail box Žiar nad Hronom. Dňa 26.03.2013 Mesto Žiar nad Hronom vydalo na základe žiadosti záväzné stanovisko na zriadenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia.

Záväzné stanovisko na zriadenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia bolo vydané v súlade s platnou legislatívou v zmysle zákona č.137/2010 o ovzduší. V zmysle § 27 ods.2 uvedeného zákona Mesto v záväznom stanovisku určilo podmienky prevádzkovania malého zdroja znečisťovania ovzdušia, t.j. poloha ústia komína alebo výduchu a jeho prevýšenie nad strechou musí byť v súlade s STN EN 15287 - 1 komíny – (Navrhovanie, montáž a prevádzkovanie komínov), odvod emisií je potrebné riešiť tak, aby bol umožnený nerušený transport voľným prúdením a zabezpečený dostatočný rozptyl vypúšťaných znečisťujúcich látok v súlade s normami kvality ovzdušia, a tým zabezpečená ochrana zdravia ľudí a ochrana ovzdušia v zmysle platnej vyhlášky, ak ide o plochú strechu alebo o šikmú strechu so sklonom 20° a menej, pre spaľovacie zariadenia s MTP $\geq 0,3\text{MW}$, treba zvýšiť ustanovené prevýšenie ústia komína alebo výduchu nad strechou o 0,5 m.

Plynové kotle v rámci navrhovanej stavby budú v prevedení turbo s uzavretou spaľovacou komorou, s prevádzkou nezávislou na vzduchu v miestnosti, sanie spaľovacieho vzduchu budú mať z vonkajšej strany a odvod spalín bude zabezpečený plastovými koncentrickými dymovodmi vyvedenými 1 m nad strechu objektu. Podmienky platnej vyhlášky sú splnené (viď. projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie). Pri prevádzkovaní malého zdroja znečisťovania ovzdušia v súlade so stanovenými podmienkami nie je predpoklad nadmerného obťažovania emisiami z navrhovanej stavby.

Čechovičová Anna, Cyrila a Metoda 5/5, Žiar nad Hronom – podané písomne na ústnom pojednávaní Vzhľadom na rozsah námietok, stavebný úrad tieto námietky zhrnul nasledovne:

a) konštatovanie a prejavenie názoru

- Ak zdôvodnenie stavby tým, že „nejakým zásadným spôsobom nenaruší život obyvateľov, skôr ho skvalitní“ je sebaklam, pretože asi nikto z ľudí, ktorí tak vehementne presadzujú túto stavbu, by nechcel bývať v našom dome, ani počas prevádzkovania OC a už vôbec nie počas jeho výstavby.

Tak isto zdôvodňovať výstavbu OC zvýšením úrovne poskytovaných služieb je diskutabilné, keďže podobné prevádzky sú v blízkom okolí a niektoré viacnásobne (potraviny, drogéria, odevy) a teda neviem, kde by sa brali potencionálni zákazníci. Takže by to boli zbytočne vynaložené prostriedky na výstavbu OC a zbytočné zahrávanie sa so životným prostredím, ktoré by sa týmto trvale znehodnotilo, čo by takmer určite neposilnilo dôveru v transparentnosť mesta, čo je jeden z bodov volebného programu primátora mesta. A čo sa týka pozemku – bývalého školského dvora, ktorý bol takto donedávna aj využívaný, mal by takto aj zostať, pretože žiaci počas hodín telesnej výchovy behajú po betónovom chodníku, čo každý lekár považuje za nebezpečné pre zdravie detí. A s tým by sa nemal asi nikto zahrávať.

b) Námietky týkajúce sa predmetného konania a následného rozhodnutia

- Svoj názor na výstavbu OC BB v ZH nemením a naďalej som zásadne proti výstavbe takéhoto objektu. Moje námietky trvajú a o ich oprávnenosti ma presvedča doterajšie konanie ohľadom OC, napr. aj posudok spoločnosti Radón SK, BB, ktorý vo svojom hodnotení radónového rizika stavebnej plochy pre OC zistil a výsledky merania preukázali, že hodnoty prekračujú úroveň stanovenú vo vyhláške MZ SR č. 528/2007. (Mimochodom, vedľa o tom rodičia detí navštevujúcich 3 materské školy prevádzkované v blízkom okolí a cirkevnej základnej školy. Asi by to malo zaujímať nielen predstaviteľov mesta, ale aj vedenie uvedených zariadení).
- Čo sa týka mojej námietky týkajúcej sa znehodnotenia bývania: Od času, kedy sme si odkúpili byty do osobného vlastníctva, investovali sme (aj na základe požiadaviek celoštátne platných zákonov) do domov a bytov nemalé súkromné prostriedky slúžiace na skvalitnenie bývania, ktoré by nám boli výstavbou a prevádzkou OC znehodnotené zvýšenou prašnosťou, zvýšeným hlukom, výfukovými plynmi a inými emisiami.



- prašnosť: spôsobená nielen činnosťou OC, jeho výstavbou, ale aj nahradením zelenej plochy inou plochou menej vyhovujúcou, napr. betónovou.
- hluk: zvýšený počas výstavby, ale aj počas prevádzkovania – zásobovanie v skorých ranných hodinách, resp. ešte nočných hodinách, čo by rušilo mnohých obyvateľov priľahlých obytných domov, starých ľudí, ZŤP, včetně malých detí
- výfukové plyny z áut plánovaného parkoviska, ale aj áut zásobovacích. Počas výstavby aj zo stavebných mechanizmov.
- Všetky tieto škodliviny sa najviac dotýkajú objektov 455 a 456 a cirkevnej školy. Keďže akékoľvek pripomienky podané 4.4.2013 boli zamietnuté, až na malé výnimky, znovu ich podávam.
- Dúfam, že príslušní zástupcovia mesta budú brať ohľad na ľudí, ktorí bývajú v bezprostrednej blízkosti.
 - *sa zamietajú z nasledovných dôvodov:*

Hodnotenie radónového rizika stavebnej plochy pre akciu Obchodné centrum RETAIL BOX Žiar nad Hronom vypracovali odborne spôsobilé osoby a výsledky stanovenia objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu stavebného pozemku na akciu – Obchodné centrum RETAIL BOX Žiar nad Hronom preukázali, že štatisticky významná hodnota tretieho kvartilu súboru hodnôt ($QcAR = (47,58 \pm 9,94)$ kBq.m-3) prekračuje zásahovú úroveň stanovenú vo Vyhláske MZ SR č. 528/2007 pre pôdy s nízkou priepustnosťou (30 kBq.m-3). Podľa citovanej Vyhlášky MZ SR č. 528/2007 realizácia stavby vyžaduje ochranné opatrenia stavebného objektu. V tomto prípade sa jedná o pozemok so stredným rizikom prenikania radónu z podlažia do pobytových priestorov, preto stavebný úrad zaviazal navrhovateľa v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vykonať proti radónové opatrenia tak, ako ich odporúča vypracovaný odborný posudok.

Akustická štúdia bola predložená na posúdenie RÚVZ so sídlom v Žiari nad Hronom, ktorý sa vyjadril aj k vhodnosti umiestnenia stavby a jeho stanovisko ako dotknutého orgánu je súhlasné. Výstavbou možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti, znečistenia ovzdušia spôsobené pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska. Preto je potrebné do PD zapracovať odporúčenia proti hlukovým opatreniam, ktoré sú uvedené v predmetnej akustickej štúdii, (napr. vypínanie motoru pri vykládke tovaru atď.,). Podľa vykonanej predikcie hluku pre posudzovaný stupeň projektu je možné konštatovať, že po aplikácii vhodných protihlukových opatrení, navrhovaná činnosť spĺňa ustanovenia Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. a je realizovateľná, čo je uvedené v jej závere. Akustická štúdia bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou a stavebný úrad ju nemá dôvod spochybňovať.

Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica, Nám. SNP 19, Banská Bystrica

- Pozdĺž celej hranice s areálom školy zhotoviť nepriehľadné oplotenie do výšky 2,5 m, chodník osvetliť.
- Proces výstavby koordinovať tak, aby mal minimálny dopad na vyučovací proces – hluk, prašnosť.
 - *Námietkam sa vyhovuje v I/6 tohto rozhodnutia.*
- Vybudovať prepojavací chodník od vstupu do školy po areál Retail Box popri fasáde školy ako pokračovanie komunikačnej trasy od obchodného centra „Kocka“, ktorá je využívaná chodcami.
 - *Námietka sa zamietá z dôvodu, že predmetná námietka nesúvisí s rozhodnutím o umiestnení stavby a bude riešená samostatne.*

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby, podľa § 37 stavebného zákona, a zistil, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, že týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje.

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

Navrhovateľ uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších úprav v hodnote 100 €.



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 opravných prostriedkov je možné rozhodnutie preskúmať súdom.

Mgr. Peter Antal
primátor

Príloha pre navrhovateľa 1x dokumentácia pre územné rozhodnutie, súčasťou ktorej je overená situácia.

Nakoľko ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, v zmysle § 42 ods. 2 stavebného zákona, bude rozhodnutie doručené formou verejnej vyhlášky. Na základe tohto je potrebné rozhodnutie:

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

Vyvesené:

Zvesené:

.....
podpis a pečiatka

Rozhodnutie sa doručí:

1. KLM real estate a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava
Ing. Vladimír Buček predseda predstavenstva
2. ESTING s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen, konateľ spoločnosti Ing. arch. P. Mikláš
3. Qento, s.r.o., Račianska 66, 831 01 Bratislava
4. Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica, Nám. SNP 19, 975 90 Banská Bystrica
5. Mesto Žiar nad Hronom – Tu
6. Ostatní účastníci konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:



7. Ministerstvo vnútra, Centrum podpory Banská Bystrica, oddelenie telekomunikačných služieb, Ul. 9.mája1, 974 86 Banská Bystrica
8. Krajský pamiatkový úrad, Lazovná 8, 974 01 Banská Bystrica
9. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o ŽP
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žiar nad Hronom
11. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom
12. Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor CO a KR
13. Okresné riaditeľstvo PZ – ODI, Chrásteka 123, 965 01 Žiar nad Hronom
14. Mestský úrad Žiar nad Hronom, odbor správy majetku mesta, Š. Moysesova 46, 965 19 Žiar nad Hronom
15. Technické služby, s.r.o., Ul. A.Dubčeka 45, 965 01 Žiar nad Hronom
16. Stredoslovenská energetika – Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 01 Žilina
17. SPP – Distribúcia, a.s., Ul. Lieskovská cesta 1418/5, 960 24 Zvolen
18. Slovak Telekom, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
19. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica
20. Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť a.s., Závod 06 Zvolen, Žiar nad Hronom, Ul. SNP, 965 01 Žiar nad Hronom
21. MO SR Bratislava, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

Po právoplatnosti sa doručí:

22. KLM real estate a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava, Ing. Vladimír Buček predseda predstavenstva
23. ESTING s.r.o., Nám. SNP 64/2, 960 01 Zvolen, konateľ spoločnosti Ing. arch. P. Mikláš