



Číslo spisu: 1062/2013  
Vybavuje: D. Szarvasová

Žiar nad Hronom: 29.04.2013

## 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 Miklášom 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. Mikláš; Qento, s.r.o., Račianska 66, 831 01 Bratislava; Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica; Nám. SNP 19, 975 90 Banská Bystrica; Mesto Žiar nad Hronom; Ing. Marián Futák, Hviezdoslavova 44/8, Žiar nad Hronom; ONOLUR, s.r.o., Alžbetin Dvor 556/B, 900 42 Miloslavov; Nagyová Alena, Š. Moysesova 18/10, Žiar nad Hronom; Čechovičová Anna, Cyrila a Metoda 5/5, Žiar nad Hronom; Dominik Le, A. Štefanku 5/12, Žiar nad Hronom; MUDr. Soňa Barčíková, Ing. Jaroslav Barčík, obaja bytom A. Kmeťa 339/13, Žiar nad Hronom; Ján Rakovský, A. Kmeťa 339/15, Žiar nad Hronom; Ing. Darina Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom; Ľubomíra Henželová, Cyrila a Metoda 7/16, Žiar nad Hronom; Ing. Janka Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom; Eva Nemcová, Cyrila a Metoda 5/7, Žiar nad Hronom; Viera Miháliková, Cyrila a Metoda 5/3, Žiar nad Hronom a 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 MZP 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**

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 Požiarny evakuačný rozhlas
  - 02-11 Elektrická požiarna 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 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 protiaľhlej 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 kotoľňu 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 podkrovia. 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 zájdenia 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 mm<sup>2</sup>. Kábel sa ukončí v rozvážači RE na vonkajšej stene budovy „RETAIL BOX“. Meranie spotreby jednotlivých prevádzok bude osadené v rozvážači RE na vonkajšej stene budovy. Všetky rozvážače (RH1 – RH7) budú na vstupoch vybavené hlavnými vypínačmi alebo ističmi. Proti prepätiu budú chránené prepäťovými ochranami 2. a 3. stupňa. Rozvážač 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. Kmeťa vedená v priamke zeleným pásom pozdĺž budúcej obslužnej areálovej komunikácie, kde bude kolmo odklonená smerom k riešenému objektu do budúcej obslužnej areálovej komunikácie po navrhovanom ďalšom smerovom lome „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 navrhovanom smerovom lome „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. Kmeťa 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 – vetvy „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 páspe pozdĺž ulice A. Kmeťa až po jestvujúcu lomovú šachtu „IŠO“, 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 sútokovú šachtu „JŠ3“ – bližšie viď. Situácia v PD. V riešenom území je v súčasnosti vybudovaná aj jestvujúca kanalizačná prípojka od jestvujúcej základnej školy, ktorá je v jestvujúcej sútokovej 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 páspe 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 sútokovú 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 sútokovej kanalizačnej šachte „JŠ3=Š6“ vybudovanej v zelenom páspe v ul. Cyrila a Metoda.

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

Do navrhovanej sútokovej 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 m<sup>2</sup> 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 plánovaných činností 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. Viď 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 ( $Q_{CAR} = (47,58 \pm 9,94) \text{ kBq.m-3}$ ) prekračuje zásahovú úroveň stanovenú vo Vyhláske MZ SR č. 528/2007 pre pôdy s nízkou priepustnosťou ( $30 \text{ kBq.m-3}$ ). 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 a je preto potrebné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vykonať protiradónové 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 opatrení, ktoré sú uvedené v predmetnej akustickej štúdii.
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.
9. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

#### 9.1 Mesto Žiar nad Hronom

- Mesto Žiar nad Hronom ako vlastník 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 odsúhlasiť so správcom 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](http://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 usporiadania 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 vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu.
- Preukázateľne oboznámiť zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené.
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku  $\pm 30$  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 (hĺbiace 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](http://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](http://www.t-com.sk)).
- Podmienky ochrany TKZ budú doplnené pri vytýčení, ktoré požadujeme objednať na tel. 0914 701030, Jaromír Rakyta.



- 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 zaplatení 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 vytýčiť 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:

Ing. Marián Futák, Hviezdoslavova 44/8, Žiar nad Hronom - podané pred ústnym pojednávaním

V územnom konaní, ktoré je na základe návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom“ podanom spoločnosťou KLM real estate, a.s. zastúpenou spoločnosťou ESTING, s.r.o. vedené pod číslom 1062/2013 Mestom Žiar nad Hronom ako príslušným stavebným úradom, bolo na deň 4.4.2013 o 10:00 hod. nariadené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Zároveň tunajší stavebný úrad oznámil, že účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Vzhľadom na to, že v uplynulých dňoch som (okrem iného aj pre krátkosť lehoty určenej stavebným úradom a tiež z dôvodu, že som bol odcestovaný) nemal možnosť náležite sa oboznámiť s podkladmi, na základe ktorých sa má vo vyššie uvedenom konaní rozhodnúť, dovoľujem si týmto požiadať stavebný úrad,

- a) aby aspoň o 20 dní odložil spomenuté nariadené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním
- b) aby o rovnaký čas predĺžil trvanie možnosti nahliadnuť do príslušných podkladov a uplatniť prípadné námietky a pripomienky v predmetnom územnom konaní.

Ďalším a objektívnym dôvodom tejto mojej žiadosti je skutočnosť, že podľa mojich informácií podklady pre rozhodnutie vo veci dosiaľ nie sú kompletne a navrhovateľ ich priebežne dopĺňa (určite však neboli kompletne v čase, keď účastníkom konania začala plynúť lehota na nazretie do spisu).

Ako vlastník, resp. bezpodielový spoluvlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v blízkosti vyššie uvedenej plánovanej stavby obchodného centra a zároveň ako osoba, ktorá môže byť rozhodnutím





vydaným v danom územnom konaní priamo dotknutá na svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach, sa považujem za účastníka uvedeného konania.

Predpokladám, že aj niektorí ďalší účastníci konania uvítajú mnou navrhovaný odklad. Daný odklad nepochybne umožní lepšie posúdenie veci a v konečnom dôsledku kvalitnejšie meritórne riešenie.

- Námietky sa zamietajú.

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

Vzhľadom na rozsah námietok a formu ich doručenia, stavebný úrad tieto námietky zhrnul nasledovne:

*a) Konštatovanie a prejavenie názoru:*

Dňa 1.3.2013 obchodná spoločnosť KLM real estate, a.s., IČO: 46 813 624 (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“ (ďalej len 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 pozemky spoločne len „Pozemky“).

Na deň 4.4.2013 o 10:00 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 uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní.

Dňa 3.4.2013 sa naša spoločnosť (ONOLUR, s.r.o.) stala 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcom sa v obci (meste) Žiar nad Hronom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, 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 zřejmé, že rozhodnutím vydaným v Územnom konaní môže byť vlastnícke právo našej spoločnosti k bytu priamo dotknuté. Nadobudnutím výlučného vlastníckeho práva k bytu teda naša spoločnosť nadobudla postavenie účastníka územného konania. Právnu subjektivitu našej spoločnosti a jej vlastnícke právo k bytu preukazujeme prílohami tohto podania.

Návrh počíta s umiestnením príliš malého množstva zelene. Požadujeme množstvo zelene zvýšiť.

- Stavebný úrad uvedené zobral na vedomie.

*b) Námietky doručené pred ústnym pojednávaním:*

- Žiadosť o predĺženie lehoty na uplatnenie námietok (pripomienok) v územnom konaní

Naša spoločnosť si dovoľuje stavebný úrad požiadať,

- aby aspoň o 30 dní odložil ústne pojednávanie, resp. ak sa dňa 4.4.2013 ústne pojednávanie začne, aby ho odročil, prípadne aby vykonal nové ústne pojednávanie tak, aby posledné ústne pojednávanie v územnom konaní nebolo ukončené skôr ako dňa 4.5.2013

- aby umožnil našej spoločnosti (a tiež všetkým ďalším účastníkom územného konania, ako aj dotknutým orgánom), aby až do ukončenia ústneho pojednávania odloženého, resp. odročeného podľa vyššie uvedeného mohli nahliadnuť do celého úradného spisu vedeného stavebným úradom o územnom konaní a uplatňovať prípadné námietky (pripomienky) v územnom konaní.

Túto žiadosť odôvodňujeme predovšetkým tým, že:



- o nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu sa naša spoločnosť dozvedela až v popoludňajších hodinách dňa 3.4.2013 a tak dosiaľ nestihla a ani nemohla stihnúť (a) nazrieť do spisu týkajúceho sa územného konania, (b) náležite sa oboznámiť s jeho obsahom, (c) dostatočne vyhodnotiť všetky dopady prípadného umiestnenia stavby na pozemkoch na vlastnícke právo k bytu, (d) uplatniť prípadné námietky (pripomienky) v územnom konaní ani (e) využiť ďalšie svoje procesné práva v územnom konaní

- naša spoločnosť má záujem v čo najkratšom čase sa riadne oboznámiť so všetkými dostupnými podkladmi pre rozhodovanie v územnom konaní a s celým úradným spisom vedeným stavebným úradom v súvislosti s územným konaním

- podľa našich informácií dosiaľ neboli stavebnému úradu zo strany navrhovateľa predložené všetky podklady pre náležité posúdenie veci a meritórne rozhodnutie o návrhu, čo znamená, že ústne pojednávanie ešte vôbec nemalo byť nariadené

- ani ostatní účastníci územného konania nemali reálnu možnosť riadne uplatniť svoje procesné práva v územnom konaní, a to najmä preto, že (a) existujúce a stavebnému úradu už predložené podklady pre rozhodovanie v územnom konaní sú dosť rozsiahle a zložité a na ich naštudovanie je potrební dlhší čas, prípadne aj porada s odborníkmi, (b) niektoré z podkladov potrebných pre náležité posúdenie veci a meritórne rozhodnutie o návrhu sa dosiaľ na stavebnom úrade nenachádzajú, resp. boli navrhovateľom predložené oneskorene, (c) viacerí účastníci územného konania možno v období okolo uplynulých veľkonočných sviatkov boli a možno ešte stále sú, odcestovaní

- prípadné rozhodnutie o umiestnení stavby na pozemkoch vydané bez vyhovievania našej vyššie uvedenej žiadosti by bolo nezákonné a možno aj vecne nesprávne.

Napriek skutočnostiam uvedeným vyššie (nedostatok času na oboznámenie sa s podkladmi) a napriek podaniu žiadosti uvedenej vyššie, týmto naša spoločnosť ako účastník územného konania z opatrnosti uplatňuje nasledovné námietky a pripomienky v územnom konaní:

- Samotný návrh a jeho prílohy nie sú dostatočným podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na pozemkoch. Navrhovateľ napríklad nepredložil žiadny doklad preukazujúci jeho vzťah k pozemkom, hoci mu to platné právne predpisy výslovne ukladajú.

- Platnosť stanoviska spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35 697 270, ktoré bolo prílohou návrhu, uplynula dňa 28.2.2013, t.j. ešte pred začatím územného konania. Toto stanovisko je teda nepostačujúce pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, je potrebné, aby navrhovateľ zabezpečil a stavebnému úradu predložil platné (nové) stanovisko uvedeného subjektu.

- Stavba sa má v návrhu 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. Zastávame názor, že takéto umiestnenie odporuje platným právnym predpisom, o.i. preto, že vlastníci už existujúcich susedných nehnuteľností budú pri prevádzkovaní (ale aj výstavbe) stavby

- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaní 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
- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaní emisiami z navrhovanej kotolne stavby

- Prílohou návrhu mal podľa nášho názoru byť o.i. aj radónový prieskum pozemkov, podľa našich informácií však taký prieskum vôbec realizovaný nebol.

- Riešenie dopravnej situácie obsiahnuté v návrhu považujeme za nevyhovujúce, najmä z dôvodu nevhodných (nájazdových ) polomerov, nedostatočnej šírky ciest, chýbajúceho odbočovacieho pruhu na ul. A. Kmeťa, neúnosného dopravného zaťaženia ulice A. Kmeťa a nevhodného statického riešenia dopravnej situácie.

- Podľa našich informácií neboli dodržané aktuálne platné a účinné právne predpisy týkajúce sa posudzovania vplyvov (umiestnenia stavby na pozemkoch) na životné prostredie – a to najmä zákon č.



24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a súvisiace predpisy (napr. nebola vyhotovená tzv. porovnávacia štúdia).

- Keďže na internetovej stránke (webovom sídle) Mesta Žiar nad Hronom sa nám nepodarilo otvoriť tzv. regulačný výkres, nemohli sme si preveriť, či umiestnenie stavby na pozemkoch neodporuje platnému územnému plánu Mesta Žiar nad Hronom. Z tohto dôvodu (pre istotu – vychádzajúc z tzv. koncentračnej zásady) namietame nesúlad umiestnenia stavby na pozemkoch s platným územným plánom Mesta Žiar nad Hronom.

Za tejto situácie (vychádzajúc z vyššie uvedeného) nesúhlasíme, aby bola stavba umiestnená na pozemkoch tak, ako sa to navrhuje v návrhu.

Na záver považujeme za potrebné zdôrazniť, že je možné, že po tom, ako nám bude umožnené náležite sa oboznámiť so všetkými relevantnými podkladmi týkajúcimi sa územného konania, naše námietky prehodnotíme, resp. od nich celkom alebo z časti upustíme. (Vzhľadom na koncentračnú zásadu vzťahujúcu sa na územné konanie však musíme z opatrnosti tieto námietky podať, aj za situácie, že nemáme dostatočne naštudované a vyhodnotené príslušné podklady).

- Námietkam sa nevyhovuje.

*C) Námietky vznesené na ústnom pojednávaní.*

- Obchodné centrum sa navrhuje umiestniť príliš blízko existujúcich bytových domov na ul. Cyrila a Metoda. Požadujeme posunúť stavbu ďalej, tak aby boli vlastníci bytov v daných domoch menej obťažovaný hlukom (z dopravy, so vzduchotechnikou), odpadmi, tienením a emisiami z dopravy a z kotelne obchodného centra.

- Keďže verejná vyhláška bola podľa vyjadrenia stavebného úradu zverejnená na úradnej tabuli mesta (stav. úradu) dňa 7.3.2013, nebola podľa nášho názoru dodržaná lehota podľa § 36 ods. 2 Stavebného zákona.

- V návrhu na vydanie ÚR je uvedené, že „hlavný príjazd do riešeného územia bude po ul. A. Kmeťa“. To naznačuje, že by mali existovať aj iné výjazdy. Z dokumentácie však nevyplýva, kde by mali byť iné výjazdy. Tento rozpor požadujeme odstrániť, aby sme sa následne (až nám bude zrejmé, čo vlastne navrhovateľ žiada) mohli k návrhu vyjadriť.

- Nebol preukázaný vzťah navrhovateľa k pozemkom Mesta Žiar nad Hronom a k pozemkom cirkvi (biskupstva). Na ústnom pojednávaní bolo povedané, že súhlas spoločnosti Qento je doložený. V spise sa však dňa 4.3.2013, tesne pred ústnym pojednávaním nenachádzal (boli sme nazreť v spise).

- Keďže navrhovateľ na ústnom pojednávaní tvrdil, že vzduchotechnika umiestnená na streche obchodného centra nebude mať vyššiu hlučnosť ako 29 dB a zásobovanie budú zabezpečovať iba malé autá (Pick upy) a len jedno väčšie nákladné auto (do 7,5 tony) denne, požadujeme, aby sa k tomu navrhovateľ písomne zaviazal ešte pred vydaním územného rozhodnutia.

- Plánovanú predajňu potravín žiadame presunúť čo najbližšie k ulici A. Kmeťa.

- Požadujeme odročiť, alebo zopakovať ústne pojednávanie aspoň o 30 dní, aby sme dovedy mohli doložiť kontrolnú akustickú štúdiu, kontrolnú dopravnú štúdiu a stanovisko k procesu EIA a oboznámiť sa s dokladmi, ktoré ešte navrhovateľ doloží.

- námietkam sa nevyhovuje.

Nagyová Alena, Š. Moysesova 18/10, Žiar nad Hronom –podané pred ústnym pojednávaním

Ako vlastníčka bytu a obyvateľka domu so súpisným číslom 432 na ul. Š. Moysesova nesúhlasím s vydaním územného rozhodnutia na stavbu „ Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom“. Ako s obyvateľkou so mnou neboli prejednané otázky hluku a prašnosti, spôsobené výstavbou obchodného centra. Výstavbou obchodného centra zastaviame posledný súvislý kus zelene v okolí, čím sa výrazne zníži kvalita životného prostredia v okolí a taktiež bude rušiť vyučovanie v blízkej cirkevnej škole a bude mať za následok aj zníženie ceny bytov.



Stavba ešte nebola povolená a museli jej ustúpiť zdravé stromy, konkrétne orech a agát, ktoré nám roky spríjemňovali výhľad z okna. Preto vás žiadam o zastavenie bezohľadného prístupu stavebnej firmy k životnému prostrediu a nášmu okoliu. Veď stavba sa isto dá prispôbiť okoliu a životnému prostrediu.

Podľa mojich informácií sa na uvedenom pozemku (bývalý školský dvor) podľa územného plánu mali stavať byty s obchodmi, ktorých prevádzka by nebola taká rušivá ako prevádzka veľkého obchodného centra, preto nerozumiem prečo mesto povoľuje stavbu obchodného centra a týmto žiadam stavebný úrad aby preveril moje tvrdenie.

- Námietky sa zamietajú.

Čechovičová Anna, Cyrila a Metoda 5/5, Žiar nad Hronom – podané pred ústnym pojednávaním

Ja dolu podpísaná Anna Čechovičová, trvale bytom Cyrila a Metoda 5/5, 965 01 Žiar nad Hronom týmto nesúhlasím s vydaním územného rozhodnutia na stavbu „Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom“ .

Podľa môjho názoru plánovaná výstavba významne ovplyvní a naruší život obyvateľov nášho bytového domu a to ako prašnosťou, tak aj hlukom. Zásadne nesúhlasím so situovaním zásobovacej komunikácie pod oknami nášho bytového domu.

Bytový dom bude znehodnotený výstavbou a prevádzkou obchodného centra, nakoľko z jednej strany je ulica Cyrila a Metoda (frekventovaná dvojprúdová cesta), z druhej bude zásobovacia komunikácia a z tretej prístupový chodník obchodného centra.

Domnievam sa, že všetky služby, ktoré majú byť v obchodnom centre, sú už v blízkom okolí poskytované, a preto nevidím dôvod pre ich ďalšie zhustovanie.

Žiadam stavebný úrad o zaradenie medzi priamych účastníkov konania a doručovanie všetkých písomností týkajúcich sa výstavby obchodného centra.

Veľmi ma mrzí, že s vlastníkom okolitých bytov nebol predmetný zámer prekonzultovaný ani zo strany investora, ani zo strany mesta.

- Námietky sa zamietajú.

MUDr. Soňa Barčíková, Ing. Jaroslav Barčík, obaja bytom A. Kmeťa 339/13, Žiar nad Hronom, Ján Rakovský, A. Kmeťa 339/15, Žiar nad Hronom – podané pred ústnym pojednávaním

Po nahliadnutí do dokumentácie stavby Obchodného centra Retail Box na ulici A. Kmeťa v Žiari nad Hronom žiadame o zapracovanie pripomienok nás – majiteľov bezprostredne susediacich nehnuteľností na pozemkoch parc. č. 271 a 273 k predmetnej dokumentácii:

- Dokumentácia nezohľadňuje vybudované existujúce výjazdy z našich pozemkov na miestnu komunikáciu. Vjazd a výjazd z parkovacích plôch Obchodného centra je situovaný na náprotivnej strane – oproti výjazdu z dvora rodinného domu A. Kmeťa č. 13 (z parc. 271) a prechod pre chodcov je umiestnený vo výjazdovom profile z dvora rodinného domu A. Kmeťa č. 15 (z parc. 273). Vzhľadom k týmto skutočnostiam a zvýšenej frekvencii dopravy po miestnej komunikácii, máme vážnu obavu o bezpečný a bezproblémový prístup svojimi autami na naše pozemky. (V smere od Handlovej cesty nebude možné pri príchode autom na pozemok zastaviť pred vstupom a bezpečne si otvoriť bránu pre navrhnutú „križovatku“ a v smere od Planetária bude situácia obdobná pre zvýšenú frekvenciu dopravy a nedostatočný prejazdový profil).

- Námietke sa vyhovuje v bode I/8.

- Navrhnutý vjazd a výjazd z Obchodného centra bude zaťažovaný podľa dokumentácie min. závozom 10 nákladnými autami s tovarom denne, čo sa bude prejavovať zvýšeným hlukom a výfukovými splodinami.



- Námiетка sa zamieta

Výstavbou možno očakávať zvýšenie hluku, prašnosti, znečistenia ovzdušia spôsobené pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska, pohybom áut pri zásobovaní, preto je potrebné do PD zapracovať odporúčenia proti hlukovým opatrení, ktoré sú uvedené v predmetnej akustickej štúdii (viď. bod I/5 tohto rozhodnutia)

- Dažďová kanalizácia v časti pred našimi parcelami na ul. A. Kmeťa už teraz je poddimenzovaná a spôsobuje hromadenie stojatej neodtekajúcej vody počas väčších dažďov, čo v prípade vybudovania spevnených plôch- parkovísk v okolí môže túto situáciu ešte zhoršiť.

- Námietke sa vyhovuje.

- V zimných mesiacoch je v čase snehových zrážok sneh nahŕňaný na okraje miestnej komunikácie po oboch stranách a prejazdový profil je tým zúžený tak, že v prípade stretu dvoch áut sa len s obtiažami vyhýbajú. Tento problém sa po dobudovaní Obchodného centra ešte viac zvýrazní predpokladanou zvýšenou frekvenciou.

Nie sme odporcovia výstavby ako takej, žiadame len o zohľadnenie a zapracovanie našich pripomienok. Hľadanie riešení ešte v čase, keď je to z pohľadu realizácie ešte stále možné.

- Námiетка sa zamieta.

#### Dominik Le, A. Štefanku 5/12, Žiar nad Hronom – podané pred ústnym pojednávaním

Podávam týmto námietku voči povoleniu na umiestnenie stavby Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom, ktoré má byť umiestnené na pozemkoch KN-C parcely č. 463/36, 463/40, 463/97, 463/105, 2045, 2045/2 v k. ú. Žiar nad Hronom z dôvodu, že prípadné umiestnenie tejto stavby by bolo v rozpore s územným plánom Mesta Žiar nad Hronom, a teda povolením jeho umiestnenia by došlo k závažnému porušeniu zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Moje stanovisko odôvodňujem nasledovne:

Stavebný zákon vo svojom ustanovení §37 určuje, že podkladom pre územné rozhodnutie sú územné plány obcí a zón. Riadne preverenie a potvrdenie súladu plánovanej výstavby a územným plánom je teda alfou a omegou konania a základným predpokladom k vydaniu zákonného rozhodnutia, ktorým sa umiestnenie stavby v tom ktorom území povoľuje.

Stavebný úrad v územnom konaní má za povinnosť posúdiť návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s územným plánom a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Záväzným podkladom pre umiestňovanie stavieb na území Mesta Žiar nad Hronom je Územný plán Mesta Žiar nad Hronom, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 29/2009 zo dňa 23.4.2009. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Žiar nad Hronom č. 1/2009 o záväzných častiach územného plánu Mesta Žiar nad Hronom.

Pre predmetnú lokalitu pri Cirkevnej škole neboli spracovávané žiadne zmeny a doplnky a je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie určená pre funkčné využitie ako „Plochy bývania bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“. V zmysle záväznej časti územného plánu sa jedná o územie zaregulované pod kódom 301 s rovnakou charakteristikou „Plochy bývania bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“. Z hľadiska prípustných funkcií je



možné v danom území umiestňovať „plochy prevažne celomestskej občianskej vybavenosti a plochy pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení (statická doprava a zeleň)“.

Na prvý pohľad by sa dalo skonštatovať, že z hľadiska prípustného funkčného využitia je navrhované umiestnenie stavby obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, avšak podľa Komplexnej charakteristiky predmetného územia určeného na zastavanie, funkčnému využitiu územia výslovne odporuje.

Územný plán Mesta Žiar nad Hronom vo svojej záväznej časti na str. 5 uvádza, že je nevyhnutné „Rešpektovať záväzné regulatívy funkčného využitia a usporiadania územia v súlade s hlavným výkresom ÚPN komplexným návrhom funkčného využitia a priestorového usporiadania územia podľa regulačného výkresu – Schéma záväzných častí ÚPN Mesta Žiar nad Hronom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť ÚPD Mesta Žiar nad Hronom“.

V komplexnom urbanistickom výkrese je jasne zdokumentované územie navrhnuté na výstavbu (šrafovanie plochy) a to ako územie zmiešané (bod 2 legendy príslušného výkresu) s funkčným využitím Plochy bývania bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou, t.j. územie nie navrhované ako monofunkčné len pre plochy občianskej vybavenosti (také sú uvedené v bode 1 legendy).

V zmysle § 37 ods. 2 Stavebného poriadku je nevyhnutné, aby stavebný úrad návrh na umiestnenie stavby riešil jeho súlad s podkladmi (územným plánom), a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území a nakoľko je na predmetnom území:

- 1) umiestnený kostol, nachádzajúci sa v štádiu rozostavania
- 2) pozemok s momentálnym využitím zeleň prináleží areálu školy (jestvujúce školské areály je podľa bodu 1.a)1.11 potrebné zachovať).
- 3) vo zvyšnom území je navrhnutý objekt Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom a vzhľadom na takéto súčasné umiestnenie objektov v danom území, ktoré je výslovne umiestnením stavieb/plôch s funkciou občianskeho využitia, podľa predloženého návrhu nie je možné žiadne iné priestorové umiestnenie objektov spĺňajúce funkciou bývania v bytových domov.

Na základe vyššie uvedeného sme toho názoru, že návrh umiestnenia Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom, ktoré je predmetom územného konania, je v absolútnom rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Žiar nad Hronom a pre zachovanie zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu, nie je možné umiestnenie stavby v zmysle predloženého návrhu povoliť.

Umiestnením Obchodného centra Retail Box Žiar nad Hronom by sa totiž zabránilo, aby bola uvedená lokalita využívaná pre účely bývania v bytových domoch a účely občianskej vybavenosti, ako to bolo rozhodnuté občanmi Mesta Žiar nad Hronom, ktorí prostredníctvom svojich zvolených zástupcov schválili teraz platný územný plán Mesta Žiar nad Hronom.

Dokonca považujeme za pochybenie zo strany mestského úradu, ktorý sa ako verejný orgán s právomocami vydávania stanovísk k súladu prípadného umiestnenia stavby nedostatočne vysporiadala.

- Námietky sa zamietajú.

Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Banská Bystrica, Nám. SNP 19, Banská Bystrica – uplatnené na ústnom pojednávaní

- 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 vyhovie 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.
  - Námietke sa nevyhovuje



Ing. Darina Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom, Ľubomíra Heneželová, Cyrila a Metoda 7/16, Žiar nad Hronom, Ing. Janka Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom, Eva Nemcová, Cyrila a Metoda 5/7, Žiar nad Hronom, Viera Miháliková, Cyrila a Metoda 5/3, Žiar nad Hronom - uplatnené na ústnom pojednávaní

- Predajňu COOP Jednota umiestniť od ul. A. Kmeťa, čo považujeme za lepší prístup do objektu z hľadiska zásobovania.
- Zásobovanie obmedziť v skorých ranných hodinách z dôvodu hlučnosti.
- Kontajnery na odpad umiestniť od ul. A. Kmeťa smerom k trafostanici.
- Zamedziť zvýšeniu hlučnosti vzduchotechniky a klimatizácie využitím kvalitnejšej techniky.
- Vyjadrujeme nesúhlas postavením protihlukovej steny ako náhradného riešenia.
- Zvýšiť pôvodné oplotenie z dôvodu zamedzenia vandalizmu.
- Vybudovať chodník od prechodu medzi bytovými jednotkami smerom k plynovodu, Viking Makite po ulicu A. Kmeťa.
  - Námietky 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 Mikléšom 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.

*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 ZH 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).

Začatie územného konania bolo oznámené účastníkom konania, dotknutým orgánom verejnou vyhláškou oznámením číslo spisu 1062/2013 zo dňa 06.03.2013. 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. Oznámenie verejnou vyhláškou bolo na úradnej tabuli Mesta Žiar nad Hronom, ul. Š. Moysesova, ako aj na internetovej stránke mesta, t.j. od 07.03.2013 do 22.03.2013. Zároveň bolo oznámenie vyhlásené aj v Mestskom rozhlase. Dotknutým orgánom bolo oznámenie doručované jednotlivo, čo je v spise doložené doručenkami.

K dokumentácii pre územné rozhodnutie sa vyjadrili.

- Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Bratislava, zo dňa 31.8.2012
- Krajský pamiatkový úrad, Banská Bystrica, zo dňa 27.2.2013
- Obvodný úrad životného prostredia v Banskej Štiavnici, stále pracovisko Žiar nad Hronom – posudzovanie vplyvov na ŽP, zo dňa 15.2.2013



- Obvodný úrad životného prostredia v Banskej Štiavnici, stále pracovisko Žiar nad Hronom, ŠVS, zo dňa 14.2.2013
- Obvodný úrad životného prostredia v Banskej Štiavnici, stále pracovisko Žiar nad Hronom, ŠS OPaK, zo dňa 15.2.2013
- Obvodný úrad životného prostredia v Banskej Štiavnici, stále pracovisko Žiar nad Hronom, ŠS OO, zo dňa 15.2.2013
- Obvodný úrad životného prostredia v Banskej Štiavnici, stále pracovisko Žiar nad Hronom, ŠS OH, zo dňa 15.2.2013
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom, zo dňa 6.3.2012
- Krajské riaditeľstvo PZ, Odbor .telekomunikácií a informatiky Banská Bystrica, zo dňa 20.8.2012
- 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 15.2.2013
- Energotel, a.s., Bratislava, zo dňa 16.8.2012
- 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. UC Banská Bystrica, zo dňa 31.8.2012 a zo dňa 28.3.2013
- Technické služby Žiar nad Hronom, spol. s r.o., zo dňa 13.3.2013

Odôvodnenie námietok účastníkov konania:

Ing. Marián Futák, Hviezdoslavova 44/8, Žiar nad Hronom

V územnom konaní, ktoré je na základe návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom“ podanom spoločnosťou KLM real estate, a.s. zastúpenou spoločnosťou ESTING, s.r.o. vedené pod číslom 1062/2013 Mestom Žiar nad Hronom ako príslušným stavebným úradom, bolo na deň 4.4.2013 o 10:00 hod. nariadené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Zároveň tunajší stavebný úrad oznámil, že účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Vzhľadom na to, že v uplynulých dňoch som (okrem iného aj pre krátkosť lehoty určenej stavebným úradom a tiež z dôvodu, že som bol odcestovaný) nemal možnosť náležite sa oboznámiť s podkladmi, na základe ktorých sa má vo vyššie uvedenom konaní rozhodnúť, dovoľujem si týmto požiadať stavebný úrad,

c) aby aspoň o 20 dní odložil spomenuté nariadené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním

d) aby o rovnaký čas predĺžil trvanie možnosti nahliadnuť do príslušných podkladov a uplatniť prípadné námietky a pripomienky v predmetnom územnom konaní. Ďalším a objektívnym dôvodom tejto mojej žiadosti je skutočnosť, že podľa mojich informácií podklady pre rozhodnutie vo veci dosiaľ nie sú kompletne a navrhovateľ ich priebežne dopĺňa (určite však neboli kompletne v čase, keď účastníkom konania začala plynúť lehota na nazretie do spisu).

Ako vlastníka, resp. bezpodielový spoluvlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v blízkosti vyššie uvedenej plánovanej stavby obchodného centra a zároveň ako osoba, ktorá môže byť rozhodnutím vydaným v danom územnom konaní priamo dotknutá na svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach, sa považujem za účastníka uvedeného konania.

Predpokladám, že aj niektorí ďalší účastníci konania uvítajú mnou navrhovaný odklad. Daný odklad nepochybne umožní lepšie posúdenie veci a v konečnom dôsledku kvalitnejšie meritorne riešenie.

- Námietky sa zamietajú.





Stavebný úrad týmto požiadavkám nevyhovuje, nakoľko podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona nariadil ústne pojednávanie na deň 4.4.2013 a súčasne upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Verejná vyhláška - Oznámenie o začatí predmetného územného konania zo dňa 6.3.2013 č. 1062/2013 bolo riadne zverejnené na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta po dobu 15 dní v súlade s § 36 ods.4 stavebného zákona, čím stavebný úrad naplnil právnu úpravu citovaných ustanovení, umožnil nazrieť do spisového materiálu, zúčastniť sa ústneho pojednávania a podať v zákonnej lehote námietky k umiestneniu stavby.

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

Vzhľadom na rozsah námietok a formu ich doručenia, stavebný úrad tieto námietky zhrnul nasledovne:

*a) Konštatovanie a prejavenie názoru:*

Dňa 1.3.2013 obchodná spoločnosť KLM real estate, a.s., IČO: 46 813 624 (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“ (ďalej len 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 pozemky spoločne len „Pozemky“).

Na deň 4.4.2013 o 10:00 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 uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní.

Dňa 3.4.2013 sa naša spoločnosť (ONOLUR, s.r.o.) stala 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 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcim sa v obci (meste) Žiar nad Hronom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, 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. Nadobudnutím výlučného vlastníckeho práva k bytu teda naša spoločnosť nadobudla postavenie účastníka územného konania. Právnu subjektivitu našej spoločnosti a jej vlastnícke právo k bytu preukazujeme prílohami tohto podania.

Návrh počíta s umiestnením príliš malého množstva zelene. Požadujeme množstvo zelene zvýšiť.

- Stavebný úrad uvedené zoberal na vedomie.

*b) Námietky doručené pred ústnym pojednávaním:*

- Žiadosť o predĺženie lehoty na uplatnenie námietok (pripomienok) v územnom konaní

Naša spoločnosť si dovoľuje stavebný úrad požiadať,

- aby aspoň o 30 dní odložil ústne pojednávanie, resp. ak sa dňa 4.4.2013 ústne pojednávanie začne, aby ho odročil, prípadne aby vykonal nové ústne pojednávanie tak, aby posledné ústne pojednávanie v územnom konaní nebolo ukončené skôr ako dňa 4.5.2013

- aby umožnil našej spoločnosti (a tiež všetkým ďalším účastníkom územného konania, ako aj dotknutým orgánom), aby až do ukončenia ústneho pojednávania odloženého, resp. odročeného podľa vyššie



uvedeného mohli nahliadnuť do celého úradného spisu vedeného stavebným úradom o územnom konaní a uplatňovať prípadné námietky (pripomienky) v územnom konaní.

Túto žiadosť odôvodňujeme predovšetkým tým, že

- o nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu sa naša spoločnosť dozvedela až v popoludňajších hodinách dňa 3.4.2013 a tak dosiaľ nestihla a ani nemohla stihnúť (a) nazrieť do spisu týkajúceho sa územného konania, (b) náležite sa oboznámiť s jeho obsahom, (c) dostatočne vyhodnotiť všetky dopady prípadného umiestnenia stavby na pozemkoch na vlastnícke právo k bytu, (d) uplatniť prípadné námietky (pripomienky) v územnom konaní ani (e) využiť ďalšie svoje procesné práva v územnom konaní

- naša spoločnosť má záujem v čo najkratšom čase sa riadne oboznámiť so všetkými dostupnými podkladmi pre rozhodovanie v územnom konaní a s celým úradným spisom vedeným stavebným úradom v súvislosti s územným konaním

- podľa našich informácií dosiaľ neboli stavebnému úradu zo strany navrhovateľa predložené všetky podklady pre náležité posúdenie veci a meritórne rozhodnutie o návrhu, čo znamená, že ústne pojednávanie ešte vôbec nemalo byť nariadené

- ani ostatní účastníci územného konania nemali reálnu možnosť riadne uplatniť svoje procesné práva v územnom konaní, a to najmä preto, že (a) existujúce a stavebnému úradu už predložené podklady pre rozhodovanie v územnom konaní sú dosť rozsiahle a zložité a na ich naštudovanie je potrebný dlhší čas, prípadne aj porada s odborníkmi, (b) niektoré z podkladov potrebných pre náležité posúdenie veci a meritórne rozhodnutie o návrhu sa dosiaľ na stavebnom úrade nenachádzajú, resp. boli navrhovateľom predložené oneskorene, (c) viacerí účastníci územného konania možno v období okolo uplynulých veľkonočných sviatkov boli a možno ešte stále sú, odcestovaní

- prípadné rozhodnutie o umiestnení stavby na pozemkoch vydané bez vyhovievania našej vyššie uvedenej žiadosti by bolo nezákonné a možno aj vecne nesprávne.

Napriek skutočnostiam uvedeným vyššie (nedostatok času na oboznámenie sa s podkladmi) a napriek podaniu žiadosti uvedenej vyššie, týmto naša spoločnosť ako účastník územného konania z opatrnosti uplatňuje nasledovné námietky a pripomienky v územnom konaní:

- Samotný návrh a jeho prílohy nie sú dostatočným podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na pozemkoch. Navrhovateľ napríklad nepredložil žiadny doklad preukazujúci jeho vzťah k pozemkom, hoci mu to platné právne predpisy výslovne ukladajú.

- Platnosť stanoviska spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35 697 270, ktoré bolo prílohou návrhu, uplynula dňa 28.2.2013, t.j. ešte pred začatím územného konania. Toto stanovisko je teda nepostačujúce pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, je potrebné, aby navrhovateľ zabezpečil a stavebnému úradu predložil platné (nové) stanovisko uvedeného subjektu.

- Stavba sa má v návrhu 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. Zastávame názor, že takéto umiestnenie odporuje platným právnym predpisom, o.i. preto, že vlastníci už existujúcich susedných nehnuteľností budú pri prevádzkovaní (ale aj výstavbe) stavby

- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaní 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
- nadmerne (nad prípustnú a únosnú mieru) obťažovaní emisiami z navrhovanej kotolne stavby

- Prílohou návrhu mal podľa nášho názoru byť o.i. aj radónový prieskum pozemkov, podľa našich informácií však taký prieskum vôbec realizovaný nebol.

- Riešenie dopravnej situácie obsiahnuté v návrhu považujeme za nevyhovujúce, najmä z dôvodu nevhodných (nájazdových) polomerov, nedostatočnej šírky ciest, chýbajúceho odbočovacieho pruhu na ul. A. Kmeťa, neúnosného dopravného zaťaženia ulice A. Kmeťa a nevhodného statického riešenia dopravnej situácie.



- Podľa našich informácií neboli dodržané aktuálne platné a účinné právne predpisy týkajúce sa posudzovania vplyvov (umiestnenia stavby na pozemkoch) na životné prostredie – a to najmä zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a súvisiace predpisy (napr. nebola vyhotovená tzv. porovnávací štúdia).

- Keďže na internetovej stránke (webovom sídle) Mesta Žiar nad Hronom sa nám nepodarilo otvoriť tzv. regulačný výkres, nemohli sme si preveriť, či umiestnenie stavby na pozemkoch neodporuje platnému územnému plánu Mesta Žiar nad Hronom. Z tohto dôvodu (pre istotu – vychádzajúc z tzv. koncentračnej zásady) namietame nesúlad umiestnenia stavby na pozemkoch s platným územným plánom Mesta Žiar nad Hronom.

Za tejto situácie (vychádzajúc z vyššie uvedeného) nesúhlasíme, aby bola stavba umiestnená na pozemkoch tak, ako sa to navrhuje v návrhu.

Na záver považujeme za potrebné zdôrazniť, že je možné, že po tom, ako nám bude umožnené náležite sa oboznámiť so všetkými relevantnými podkladmi týkajúcimi sa územného konania, naše námietky prehodnotíme, resp. od nich celkom alebo z časti upustíme. (Vzhľadom na koncentračnú zásadu vzťahujúcu sa na územné konanie však musíme z opatrnosti tieto námietky podať, aj za situácie, že nemáme dostatočne naštudované a vyhodnotené príslušné podklady).

- Námietkam sa nevyhovuje.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli stavebnému úradu riadne predložené vlastnícke vzťahy. Ochrana vlastníckeho práva k pozemkom v územnom konaní je docieľená súhlasom vlastníka, ktorý sa vyžaduje na umiestnenie stavby. Všetky súhlasy vlastníkov pozemkov, na ktorých sa umiestňuje navrhovaná stavba, boli zo strany navrhovateľa k návrhu na vydanie územného rozhodnutia predložené. Bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby je možné vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť (§ 38 SZ), čo nie je tento prípad.

Je pravda, že platnosť stanoviska spoločnosti Orange Slovensko, a.s., ktoré bolo prílohou návrhu, uplynula dňa 28.2.2013. Navrhovateľ však okrem tohto stanoviska predložil v konaní aj druhé stanovisko spoločnosti Orange Slovensko, a.s. zo dňa 28.3.2013 č. BB-060/2013, t.z. predĺženie platnosti vyjadrenia zo dňa 31.8.2012, ktoré platilo len 6. mesiacov.

Objekt SO 02 bude v najužšej spojnici osadený od parc.č. 455 (bytový dom) vo vzdialenosti 11,93m z pravej strany a 22,80m z ľavej strany, t.z. v dostatočnej vzdialenosti v zmysle platných predpisov.

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 vo vypracovanej akustickej štúdie. Proti hlukové opatrenia budú bližšie špecifikované na základe výsledkov po spustení prevádzky. Podľa vykonanej predikcie hluku pre posudzovaný stupeň PD je možné konštatovať, že po aplikácii vhodných proti hlukových opatrení, navrhovaná činnosť spĺňa ustanovenie Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. a je realizovateľná, o čom svedčí aj súhlasné záväzné stanovisko RUVZ so sídlom v Žiari nad Hronom, ktorý odborne posudzuje o.i. aj hlukové štúdie. Stavebný úrad vzhľadom na uvedené nemá dôvod spochybňovať stanovisko dotknutého orgánu štátnej správy, ktorý v konaní háji o.i. aj záujmy účastníkov konania.

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. Vzhľadom na uvedené navrhovaná stavba nie je v rozpore s ÚPN mesta.

### C) Námietky vznesené na ústnom pojednávaní.

- Obchodné centrum sa navrhuje umiestniť príliš blízko existujúcich bytových domov na ul. Cyrila a Metoda. Požadujeme posunúť stavbu ďalej tak, aby boli vlastníci bytov v daných domoch menej obťažovaní hlukom (z dopravy, so vzduchotechnikou), odpadmi, tienením a emisiami z dopravy a z kotolne obchodného centra.



- Keďže verejná vyhláška bola podľa vyjadrenia stavebného úradu zverejnená na úradnej tabuli mesta (stav. úradu) dňa 7.3.2013, nebola podľa nášho názoru dodržaná lehota podľa § 36 ods. 2 Stavebného zákona.
- V návrhu na vydanie ÚR je uvedené, že „hlavný príjazd do riešeného územia bude po ul. A. Kmeťa“. To naznačuje, že by mali existovať aj iné výjazdy. Z dokumentácie však nevyplýva, kde by mali byť iné výjazdy. Tento rozpor požadujeme odstrániť, aby sme sa následne (až nám bude zrejmé, čo vlastne navrhovateľ žiada) mohli k návrhu vyjadriť.
- Nebol preukázaný vzťah navrhovateľa k pozemkom Mesta Žiar nad Hronom a k pozemkom cirkvi (biskupstva). Na ústnom pojednávaní bolo povedané, že súhlas spoločnosti Qento je doložený. V spise sa však dňa 4.3.2013, tesne pred ústnym pojednávaním nenachádzal (boli sme nazreť v spise).
- Keďže navrhovateľ na ústnom pojednávaní tvrdil, že vzduchotechnika umiestnená na streche obchodného centra nebude mať vyššiu hlučnosť ako 29 dB a zásobovanie budú zabezpečovať iba malé autá (Pick upy) a len jedno väčšie nákladné auto (do 7,5 tony) denne, požadujeme, aby sa k tomu navrhovateľ písomne zaviazal ešte pred vydaním územného rozhodnutia.
- Plánovanú predajňu potravín žiadame presunúť čo najbližšie k ulici A. Kmeťa.
- Požadujeme odročiť, alebo zopakovať ústne pojednávanie aspoň o 30 dní, aby sme dotedy mohli doložiť kontrolnú akustickú štúdiu, kontrolnú dopravnú štúdiu a stanovisko k procesu EIA a oboznámiť sa s dokladmi, ktoré ešte navrhovateľ doloží.
  - Námietskam sa nevyhovuje.

S námietkou týkajúcou sa umiestnenia OC sa SÚ vysporiadal v bode b) Námietky doručené pred ústnym pojednávaním.

Lehota podľa § 36 ods. 2 Stavebného zákona sa nevzťahovala na predmetné konanie, pretože nebolo upustené od ústneho pojednávania.

Jedná sa len o jeden hlavný vjazd pre motorové vozidlá a jeden chodník pre peších, ktorý spája ulice Cyrila a Metoda a A.Kmeťa.

Pred ústnym pojednávaním boli predkladané zástupcom stavebného úradu len tie doklady, o ktoré bolo požiadané, preto je irelevantné tvrdenie, že spis neobsahoval vlastnícke vzťahy, alebo iné doklady.

Vzhľadom na technické a architektonické riešenie OC nie je dôvod meniť dispozičné riešenie objektu, a taktiež z dôvodu, že počas prevádzky bude možné meniť obchodné priestory, podľa potreby vlastníka objektu. Nebudú striktné dané jednotlivé obchodné prevádzky a je možné variabilné riešenie nových obchodných prevádzok, ktoré následne budú posudzované len zo strany RÚVZ Žiar nad Hronom. V prípade, že si nová obchodná prevádzka vyžiada stavebné úpravy, bude tieto stavebný úrad posudzovať jednotlivo a následne pristúpi k povoľovaciemu procesu.

Stavebný úrad nemá dôvod na spochybnenie akustickej štúdie, pretože bola vypracovaná odbornou spôsobilou osobou a odborné bola posúdená RUVZ v Žiari nad Hronom, ktorý k nej vydal súhlasné záväzné stanovisko dňa 18.3.2013. V konaní nebola preukázaná potreba objednania oponentskej hlukovej štúdie, kontrolnej dopravnej štúdie a vzhľadom na predloženú dokladovú časť k návrhu a na základe výsledkov územného konania, stavebný úrad nemá dôvod na prerušenie konania resp. odročenie pojednávania. Prípadné vypracovávanie oponentskej hlukovej štúdie nie je dôvod na prerušenie územného konania v zmysle stavebného zákona a zákona o správnom konaní, avšak stavebný úrad nemôže obmedziť právo účastníka konania na zabezpečenie si oponentskej akustickej hlukovej štúdie. Predložená akustická - hluková štúdia rieši aj hluk spôsobený dopravou. Stavebný úrad v podmienkach tohto rozhodnutia dal podmienku zapracovania do PD odporúčenia proti hlukovým opatrením, ktoré sú uvedené v predmetnej akustickej štúdii.

Nagyová Alena, Š. Moysesova 18/10, Žiar nad Hronom

Ako vlastníčka bytu a obyvateľka domu so súpisným číslom 432 na ul. Š. Moysesova nesúhlasím s vydaním územného rozhodnutia na stavbu „ Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom“. Ako s obyvateľkou so mnou neboli prejednané otázky hluku a prašnosti, spôsobené výstavbou obchodného centra. Výstavbou obchodného centra zastaviame posledný súvislý kus zelene v okolí, čím sa výrazne



zniži kvalita životného prostredia v okolí a taktiež bude rušiť vyučovanie v blízkej cirkevnej škole a bude mať za následok aj zníženie ceny bytov.

Stavba ešte nebola povolená a museli jej ustúpiť zdravé stromy, konkrétne orech a agát, ktoré nám roky spríjemňovali výhľad z okna. Preto vás žiadam o zastavenie bezohľadného prístupu stavebnej firmy k životnému prostrediu a nášmu okoliu. Veď stavba sa isto dá prispôbiť okoliu a životnému prostrediu.

Podľa mojich informácií sa na uvedenom pozemku (bývalý školský dvor) podľa územného plánu mali stavať byty s obchodmi, ktorých prevádzka by nebola taká rušivá ako prevádzka veľkého obchodného centra, preto nerozumiem prečo mesto povoľuje stavbu obchodného centra a týmto žiadam stavebný úrad, aby preveril moje tvrdenie.

- Námiety sa zamietajú

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. Výstavba bude koordinovaná tak, aby mala minimálny dopad na vyučovací proces v predmetnej škole, čo je aj podmienka tohto rozhodnutia (viď. I/6) Stavba bude umiestnená v súlade s platným ÚPN mesta.

#### Čechovičová Anna, Cyrila a Metoda 5/5, Žiar nad Hronom

Ja dolu podpísaná Anna Čechovičová, trvale bytom Cyrila a Metoda 5/5, 965 01 Žiar nad Hronom týmto nesúhlasím s vydaním územného rozhodnutia na stavbu „Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom“ .

Podľa môjho názoru plánovaná výstavba významne ovplyvní a naruší život obyvateľov nášho bytového domu a to ako prašnosťou, tak aj hlukom. Zásadne nesúhlasím so situovaním zásobovacej komunikácie pod oknami nášho bytového domu.

Bytový dom bude znehodnotený výstavbou a prevádzkou obchodného centra, nakoľko z jednej strany je ulica Cyrila a Metoda (frekventovaná dvojprúdová cesta), z druhej bude zásobovacia komunikácia a z tretej prístupový chodník obchodného centra.

Domnievam sa, že všetky služby, ktoré majú byť v obchodnom centre, sú už v blízkom okolí poskytované, a preto nevidím dôvod pre ich ďalšie zhustovanie.

Žiadam stavebný úrad o zaradenie medzi priamych účastníkov konania a doručovanie všetkých písomností týkajúcich sa výstavby obchodného centra.

Veľmi ma mrzí, že s vlastníkom okolitých bytov nebol predmetný zámer prekonzultovaný ani zo strany investora, ani zo strany mesta.

- Námiety sa zamietajú.

Mesto Žiar nad Hronom, vo veci územného konania o umiestnení stavby postupovalo v súlade s ustanoveniami stavebného zákona, dostatočným spôsobom zverejnilo Oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby. Účastníci konania mali možnosť prísť na stavebný úrad nazrieť do spisového materiálu, resp. zúčastniť sa ústneho pojednávania, podávať námietky a pripomienky, t.z. nebolo im toto právo odopreté.

Stavba bude umiestnená v súlade s platným územným plánom mesta a takýto druh výstavby si následne v danom území vyžaduje riešenie inžinierskych sietí.

MUDr. Soňa Barčíková, Ing. Jaroslav Barčík, obaja bytom A. Kmeťa 339/13, Žiar nad Hronom, Ján Rakovský, A. Kmeťa 339/15, Žiar nad Hronom



Po nahliadnutí do dokumentácie stavby Obchodného centra Retail Box na ulici A. Kmeťa v Žiari nad Hronom, žiadame o zapracovanie pripomienok nás – majiteľov bezprostrednej susediacich nehnuteľností na pozemkoch parc. č. 271 a 273 k predmetnej dokumentácii:

- Dokumentácia nezohľadňuje vybudované existujúce výjazdy z našich pozemkov na miestnu komunikáciu. Vjazd a výjazd z parkovacích plôch Obchodného centra je situovaný na náprotivnej strane – oproti výjazdu z dvora rodinného domu A. Kmeťa č. 13 (z parc. 271) a prechod pre chodcov je umiestnený vo výjazdovom profile z dvora rodinného domu A. Kmeťa č. 15 (z parc. 273). Vzhľadom k týmto skutočnostiam a zvýšenej frekvencii dopravy po miestnej komunikácii, máme vážnu obavu o bezpečný a bezproblémový prístup svojimi autami na naše pozemky. (V smere od Handlovej cesty nebude možné pri príchode autom na pozemok zastaviť pred vstupom a bezpečne si otvoriť bránu pre navrhnutú „križovatku“ a v smere od Planetária bude situácia obdobná pre zvýšenú frekvenciu dopravy a nedostatočný prejazdový profil).

- Námietke sa vyhovája v bode I/8.

- Navrhnutý vjazd a výjazd z Obchodného centra bude zaťažený podľa dokumentácie min. závozom 10 nákladnými autami s tovarom denne, čo sa bude prejavovať zvýšeným hlukom a výfukovými splodinami.

- Námietka sa zamietá

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 vo vypracovanej akustickej štúdii. Proti hlukové opatrenia budú bližšie špecifikované na základe výsledkov po spustení prevádzky. Podľa vykonanej predikcie hluku pre posudzovaný stupeň PD je možné konštatovať, že po aplikácii vhodných proti hlukových opatrení, navrhovaná činnosť spĺňa ustanovenie Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. a je realizovateľná, o čom svedčí aj súhlasné záväzné stanovisko RUVZ so sídlom v Žiari nad Hronom, ktorý odborne posudzuje o.i. aj hlukové štúdie. Stavebný úrad vzhľadom na uvedené nemá dôvod spochybňovať stanovisko dotknutého orgánu štátnej správy, ktorý v konaní háji záujmy účastníkov konania.

- Dažďová kanalizácia v časti pred našimi parcelami na ul. A. Kmeťa už teraz je poddimenzovaná a spôsobuje hromadenie stojatej neodtekajúcej vody počas väčších dažďov, čo v prípade vybudovania spevnených plôch - parkovísk v okolí môže túto situáciu ešte zhoršiť.

- Námietka je neopodstatnená, nakoľko projektová dokumentácia rieši predmetnú záležitosť, t.z. odvádzanie dažďových vôd s objektu aj zo spevnených plôch a parkovísk.

- V zimných mesiacoch je v čase snehových zrážok sneh nahŕňaný na okraje miestnej komunikácie po oboch stranách a prejazdový profil je tým zúžený tak, že v prípade stretu dvoch áut sa len s obtiažami vyhýbajú. Tento problém sa po dobudovaní Obchodného centra ešte viac zvýrazní predpokladanou zvýšenou frekventovanosťou.

Nie sme odporcovia výstavby ako takej, žiadame len o zohľadnenie a zapracovanie našich pripomienok. Hľadanie riešení ešte v čase, keď je to z pohľadu a realizácie ešte stále možné.

- Námietka sa zamietá.

Zimná údržba je v kompetencii správcu komunikácie a naďalej zostane, dokumentácia pre územné rozhodnutie a následná pre stavebné povolenie nebude riešiť zimnú údržbu.

Dominik Le, A. Štefanku 5/12, Žiar nad Hronom

Podávam týmto námietku voči povoleniu na umiestnenie stavby Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom, ktoré má byť umiestnené na pozemkoch KN-C parcely č. 463/36, 463/40, 463/97, 463/105, 2045, 2045/2 v k. ú. Žiar nad Hronom z dôvodu, že prípadné umiestnenie tejto stavby by bolo v rozpore



s územným plánom Mesta Žiar nad Hronom, a teda povolením jeho umiestnenia by došlo k závažnému poručeniu zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Moje stanovisko odôvodňujem nasledovne:

Stavebný zákon vo svojom ustanovení §37 určuje, že podkladom pre územné rozhodnutie sú územné plány obcí a zón. Riadne preverenie a potvrdenie súladu plánovanej výstavby a územným plánom je teda alfou a omegou konania a základným predpokladom k vydaniu zákonného rozhodnutia, ktorým sa umiestnenie stavby v tom ktorom území povoľuje.

Stavebný úrad v územnom konaní má za povinnosť posúdiť návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s územným plánom a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Záväzným podkladom pre umiestňovanie stavieb na území Mesta Žiar nad Hronom je Územný plán Mesta Žiar nad Hronom, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 29/2009 zo dňa 23.4.2009. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Žiar nad Hronom č. 1/2009 o záväzných častiach územného plánu Mesta Žiar nad Hronom.

Pre predmetnú lokalitu pri Cirkevnej škole neboli spracovávané žiadne zmeny a doplnky a je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie určená pre funkčné využitie ako „Plochy bývania bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“. V zmysle záväznej časti územného plánu sa jedná o územie zaregulované pod kódom 301 s rovnakou charakteristikou „Plochy bývania bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“. Z hľadiska prípustných funkcií je možné v danom území umiestňovať „plochy prevažne celomestskej občianskej vybavenosti a plochy pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení (statická doprava a zeleň)“.

Na prvý pohľad by sa dalo skonštatovať, že z hľadiska prípustného funkčného využitia je navrhované umiestnenie stavby obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, avšak podľa Komplexnej charakteristiky predmetného územia určeného na zastavanie, funkčnému využitiu územia výslovne odporuje.

Územný plán Mesta Žiar nad Hronom vo svojej záväznej časti na str. 5 uvádza, že je nevyhnutné „Rešpektovať záväzné regulatívy funkčného využitia a usporiadania územia v súlade s hlavným výkresom ÚPN komplexným návrhom funkčného využitia a priestorového usporiadania územia podľa regulačného výkresu – Schéma záväzných častí ÚPN Mesta Žiar nad Hronom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť ÚPD Mesta Žiar nad Hronom“.

V komplexnom urbanistickom výkrese je jasne zdokumentované územie navrhnuté na výstavbu (šrafovanie plochy) a to ako územie zmiešané (bod 2 legendy príslušného výkresu) s funkčným využitím Plochy bývania bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou, t.j. územie nie navrhované ako monofunkčné len pre plochy občianskej vybavenosti (také sú uvedené v bode 1 legendy).

V zmysle § 37 ods. 2 Stavebného poriadku je nevyhnutné, aby stavebný úrad návrh na umiestnenie stavby riešil jeho súlad s podkladmi (územným plánom), a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území a nakoľko je na predmetnom území:

- 1) umiestnený kostol, nachádzajúci sa v štádiu rozostavania
- 2) pozemok s momentálnym využitím zeleň prináleží areálu školy (jestvujúce školské areály je podľa bodu 1.a)1.11 potrebné zachovať).
- 3) vo zvyšnom území je navrhnutý objekt Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom a vzhľadom na takéto súčasné umiestnenie objektov v danom území, ktoré je výslovne umiestnením stavieb/plôch s funkciou občianskeho využitia, podľa predloženého návrhu nie je možné žiadne iné priestorové umiestnenie objektov spĺňajúce funkciu bývania v bytových domov.



Na základe vyššie uvedeného sme toho názoru, že návrh umiestnenia Obchodné centrum Retail Box Žiar nad Hronom, ktoré je predmetom územného konania je v absolútnom rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Žiar nad Hronom a pre zachovanie zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu, nie je možné umiestnenie stavby v zmysle predloženého návrhu povoliť.

Umiestnením Obchodného centra Retail Box Žiar nad Hronom by sa totiž zabránilo, aby bola uvedená lokalita využívaná pre účely bývania v bytových domoch a účely občianskej vybavenosti, ako to bolo rozhodnuté občanmi Mesta Žiar nad Hronom, ktorí prostredníctvom svojich zvolených zástupcov schválili teraz platný územný plán Mesta Žiar nad Hronom.

Dokonca považujeme za pochybenie zo strany mestského úradu, ktorý sa ako verejný orgán s právomocami vydávania stanovísk k súladu prípadného umiestnenia stavby nedostatočne vysporiadal.

- Námiety sa zamietajú.

Stavebný úrad preskúmaval súlad s územným plánom, pričom vychádzal aj zo stanoviska Mesta Žiar nad Hronom č.882/2013 zo dňa 04.03.2013, v ktorom Mesto Žiar nad Hronom, ktoré je orgánom územného plánovania, uvádza, že výstavba objektu obchodného zariadenia na predmetných plochách je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

Podľa platného územného plánu Mesta Žiar nad Hronom je pre plochu, na ktorej je navrhované umiestnenie stavby charakteru občianskej vybavenosti (obchodné zariadenie) určené funkčné využitie: *zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou*. Zmiešané územie umožňuje využiť plochu podľa aktuálnych potrieb a to na niektorú zo zadaných prípustných funkcií, pričom v územnom pláne nie je záväzne stanovené, aký podiel z plôch zmiešaného územia musí byť ponechaný pre bytové domy a aký pre občiansku vybavenosť.

Prípustné funkčné využitie pre dotknuté plochy je aj ich využitie pre plochy celomestskej občianskej vybavenosti a túto podmienku umiestnenie predmetnej stavby spĺňa.

Na základe týchto skutočností je námietka, že v predmetnej lokalite nie je v ďalšom období možné umiestniť aj bytové domy a tým dochádza k absolútnemu rozporu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, neodôvodnená.

Umiestnenie stavby bolo v územnom konaní prerokované s dotknutými orgánmi, ktoré v konaní zastupujú verejný záujem. Všetky stanoviská sú súhlasné s prípadnými podmienkami, ktoré stavebný úrad v rozhodnutí rešpektoval v plnom rozsahu.

#### 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.
  - Námiety 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.
  - Námiety sa nevyhovuje.

Predmetná námietka nesúvisí s rozhodnutím o umiestnení predmetnej stavby a bude následne riešená samostatne.

#### Ing. Darina Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom, Ľubomíra Heneželová, Cyrila a Metoda 7/16, Žiar nad Hronom, Ing. Janka Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom, Eva Nemcová, Cyrila a Metoda 5/7, Žiar nad Hronom, Viera Miháliková, Cyrila a Metoda 5/3, Žiar nad Hronom

- Predajňu COOP Jednota umiestniť od ul. A. Kmeťa, čo považujeme za lepší prístup do objektu z hľadiska zásobovania.
- Zásobovanie obmedziť v skorých ranných hodinách z dôvodu hlučnosti.
- Kontajnery na odpad umiestniť od ul. A. Kmeťa smerom k trafostanici.
- Zamedziť zvýšenie hlučnosti vzduchotechniky a klimatizácie využitím kvalitnejšej techniky.





- Vyjadrujeme nesúhlas s postavením protihlukovej steny ako náhradného riešenia.
- Zvýšiť pôvodné oplotenie z dôvodu zamedzenia vandalizmu.
- Vybudovať chodník od prechodu medzi bytovými jednotkami smerom k plynovodu, Viking Makite po ulicu A. Kmeťa.
  - Námietky sa zamietajú

Vzhľadom na technické a architektonické riešenie OC nie je dôvod meniť dispozičné riešenie objektu, a taktiež z dôvodu, že počas prevádzky bude možné meniť obchodné priestory podľa potreby vlastníka objektu. Nebudú striktne dané jednotlivé obchodné prevádzky a je možné variabilné riešenie nových obchodných prevádzok, ktoré následne budú posudzované len zo strany RÚVZ Žiar nad Hronom. V prípade, že si nová obchodná prevádzka vyžiada stavebné úpravy, bude tieto stavebný úrad posudzovať jednotlivo a následne pristúpi k povoľovaciemu procesu.

Zásobovanie v ranných hodinách sa bude riešiť prevádzkovým poriadkom, ktorý bude potrebný ku kolaudačnému konaniu a následne bude podmienkou v kolaudačnom rozhodnutí. Územným rozhodnutím sa stavba umiestňuje spolu s inžinierskymi sieťami, t.z. nerieši sa samotná prevádzka.

Proti hlukovej stene dokumentácia pre územné rozhodnutie nerieši.

Odpadkové koše sú umiestnené aj smerom k trafostanici a ich rozmiestnenie je navrhované tak, aby boli účelné pre jednotlivé prevádzky.

Navrhnutý chodník medzi cirkevnou školou a OC spájajúci ulice Cyrila a Metoda a A. Kmeťa bol požadovaný zo strany mesta a bude slúžiť širokej verejnosti .

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  
zástupca primátora

**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
- písomne oznámiť stavebnému úradu termín jeho vyvesenia na úradnej tabuli, oznámenie jeho zverejnenie v mestskom rozhlase, prípadne v miestnej tlači a na internete, zvesenie z úradnej tabule, ako i doručiť na stavebný úrad prípadné námietky jednotlivých účastníkov konania

**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. Ing. Marián Futák, Hviezdoslavova 44/8, Žiar nad Hronom
7. ONOLUR, s.r.o., Alžbetin Dvor 556/B, 900 42 Miloslavov
8. Nagyová Alena, Š. Moysesova 18/10, Žiar nad Hronom
9. Čechovičová Anna, Cyrila a Metoda 5/5, Žiar nad Hronom
10. Dominik Le, A. Štefanku 5/12, Žiar nad Hronom
11. MUDr. Soňa Barčíková, A. Kmeťa 339/13, Žiar nad Hronom
12. Ing. Jaroslav Barčík, A. Kmeťa 339/13, Žiar nad Hronom
13. Ján Rakovský, A. Kmeťa 339/15, Žiar nad Hronom
14. Ing. Darina Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom
15. Ľubomíra Henželová, Cyrila a Metoda 7/16, Žiar nad Hronom
16. Ing. Janka Kyselová, Cyrila a Metoda 11/10, Žiar nad Hronom
17. Eva Nemcová, Cyrila a Metoda 5/7, Žiar nad Hronom
18. Viera Miháliková, Cyrila a Metoda 5/3, Žiar nad Hronom
19. Ostatní účastníci konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:

20. MO SR Bratislava, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava



21. Krajské riaditeľstvo PZ v Banskej Bystrici, Odbor telekom. a informatiky, Ul. 9.mája1, 974 86 Banská Bystrica
22. Krajský pamiatkový úrad, Lazovná 8, 974 01 Banská Bystrica
23. Obvodný úrad životného prostredia Banská Štiavnica, stále pracovisko Žiar nad Hronom
24. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žiar nad Hronom
25. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom
26. Obvodný úrad Žiar nad Hronom, odbor CO a KR
27. Okresné riaditeľstvo PZ – ODI, Chrásteka 123, 965 01 Žiar nad Hronom
28. Mestský úrad Žiar nad Hronom, odbor správy majetku mesta, Š. Moysesova 46, 965 19 Žiar nad Hronom
29. Technické služby, s.r.o., Ul. A.Dubčeka 45, 965 01 Žiar nad Hronom
30. Stredoslovenská energetika – Distribúcia, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 01 Žilina
31. SPP – Distribúcia, a.s., Ul. Lieskovská cesta 1418/5, 960 24 Zvolen
32. Slovak Telekom, a.s., Karadžičova 10, 825 13 Bratislava
33. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica
34. Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť a.s., Závod 06 Zvolen, Žiar nad Hronom, Ul. SNP, 965 01 Žiar nad Hronom

Po právoplatnosti sa doručí:

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

