



Číslo spisu: 3772/2013
Vybavuje: Szarvasová

Žiar nad Hronom: 7.11.2013

ROZHODNUTIE

Mesto Žiar nad Hronom, ktoré je, podľa zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov príslušným stavebný úradom, posúdilo žiadosť stavebníka TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina zo dňa 4.7.2013 o povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu "SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM" na pozemkoch parc. č. 698/24, 698/25, 1949, 691, 1939/1, 2034/17, 698/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby dňa 13.7.2010 číslo spisu: 2871/2010 – právoplatné 27.10.2010 a stavebné povolenie dňa 25.1.2013 číslo spisu: 4813/2012, právoplatné dňa 13.6.2013 a na základe výsledkov konania, ktorého účastníkmi sú: TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava, v zastúpení na základe splnomocnenia Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina; Mesto Žiar nad Hronom; Slovenská energetika-D, a.s. Ul. Republiky 5, 010 00 Žilina; Slovenská správa ciest, IVSC, Skuteckého 32, 974 23 Banská Bystrica; Ing. Ľubomír Šimko, J.Hollého 447/15, 965 01 Žiar nad Hronom; Ing. Stanislav Drgoňa, Šoltésovej 722/20, 965 01 Žiar nad Hronom; KLM real estate a.s., Lazaretská 23, 811 09 Bratislava; ostatní účastníci konania verejnou vyhláškou, vydáva toto

rozhodnutie:

Podľa § 68 v spojitosti s § 66 stavebného zákona a § 10 vyhl. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, sa zmena pred dokončením stavby "SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM" na pozemkoch parc. č. 698/24, 698/25, 1949, 691, 1939/1, 2034/17, 698/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom

povoľuje

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

v tomto rozsahu :

SO 101 Objekt Shopping Park

Pôvodný stav:

- 2. nadzemné podlažia + 1. lokálne podzemné podlažie
- zastavaná plocha 2618,3 m²
- zmena výšky: pôvodne max. výška atiky 11,50 m

Zmena stavby:

- 1. nadzemné podlažie



- zastavaná plocha 2624,7 m²
- Zmena stavby : nová max. výška atiky 7,573 m

Zastrešenie plochou strechou sa nemení. Hlavnou zmenou v interiéri je riešenie dispozície

- dochádza k využitiu priestorov len na obchodné priestory (zanikajú priestory gastru a drobných prevádzok).
- zmena nastala aj v členení objektu, objekt sa rozdelil na päť prevádzkových obchodných jednotiek s prístupom návštevníkov z exteriéru – z krytej pešej zóny pred objektom. Zázemie správcu objektu je taktiež zmenené a presunuté do zadnej samostatnej časti, kde bude správca kontrolovať a spravovať všetky prípojky inžinierskych sietí. Každý priestor bude mať svoje prevádzkové riešenie ako samostatná jednotka so svojím zázemím a samostatným vstupom z exteriéru a zásobovaním zo zadnej časti objektu. Každá prevádzka bude mať svoje hygienické zázemie. Pôvodný objekt bol riešený ako objekt s jedným hlavným krytým vstupom.

Zdravotno-technické inštalácie - došlo ku zmene bilancii splaškových vôd a potreby vody, zmena na polohe splaškovej kanalizácie – vysunula sa z objektu, neprechádza popod objekt. Nebola projektovaná tuková kanalizácia.

Vzduchotechnika a vykurovanie - došlo ku zmene potreby tepla a množstva vzduchu

SO 102 Sadové úpravy a malá architektúra

Pôvodný stav:

- plocha zelene 652,30m² (podľa ÚR)

Zmena stavby:

- plocha zelene 668,17m², index zelene 0,089 (pôvodná zmena 537,5m², index zelene 0,072)

SO 401 Preložka VN rozvodov a trafostanica

- preložka VN ostala bez zmien - v pôvodnej trase a tech. prevedení preložené vedenie „vstupuje“ do objektu existujúcej trafostanice z inej strany- požiadavka SSE-D, a.s.

Trafostanica - *Pôvodný stav:*

- trafostanica bola riešená ako samostatne stojaca kiosková TS vedľa existujúcej TS s napojením na VN linku priamo

Trafostanica - *Zmena stavby:*

- trafostanica je umiestnená vo vnútri navrhovaného objektu v samostatnej miestnosti v zmysle štandardov SSE-D, a.s. s napojením z rozvodne.

SO 403 Preložka verejného osvetlenia

Pôvodný stav:

- „presun“ existujúcich resp. osadenie 2 ks nových stĺpov VO do novej/bezkolíznej pozície

Zmena stavby:

- „presun“ existujúcich resp. osadenie 1 ks nového stĺpa VO do novej/bezkolíznej pozície + doplnenie osvetlenia celého areálu nástennými a stĺpovými osvetľovacími telesami.

SO 404 Prípojka NN

Pôvodný stav:

- prípojka NN je riešená zo samostatne stojacej navrhovanej trafostanice

Zmena stavby:

- prípojka NN nie je potrebná, keďže navrhovaná trafostanica je v priamo v objekte



SO 405 Areálové osvetlenie a iliminácia

Pôvodný stav:

- nebolo riešené

Zmena stavby:

- je komplexne riešené osvetlenie obvodu objektu + parkoviska

SO 406 Elektroinštalácia objektu

- vychádza z dispozície objektu

SO 408 Telefónna ústredňa

- PD zmeny stavby nerieši, t.j. nebude sa realizovať

SO 409 Štrukturovaná kabeláž

- PD zmeny stavby nerieši, t.j. nebude sa realizovať

SO 501 STL plynová prípojka

- PD zmeny stavby nerieši, t.j. nebude sa realizovať

SO 602 Prípojka teplovodu

Pôvodný stav:

- miesto napojenia/vstupu prípojky do objektu je v severovýchodnom rohu objektu

Zmena stavby:

- miesto napojenia/vstupu prípojky do objektu je v západnom rohu objektu, pri trafostanici

Súčasťou stavebného povolenia bola nasledovná objektová sústava:

- SO 100 Príprava územia
- SO 101 Objekt Shopping Park
- SO 102 Sadové úpravy a malá architektúra
- SO 103 Trvalé oplotenie
- SO 401 Preložka VN rozvodov a trafostanica
- SO 402 Preložka NN rozvodov
- SO 403 Preložka verejného osvetlenia
- SO 404 Prípojka NN
- SO 405 Areálové osvetlenie a iluminácia
- SO 406 Elektroinštalácia objektu
- SO 407 Prípojka slaboprúdu
- SO 408 Telefónna ústredňa
- SO 409 Štrukturovaná kabeláž
- SO 501 STL plynová prípojka
- SO 601 Preložka teplovodu
- SO 602 Prípojka teplovodu

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

1. Zmena stavby pred dokončením bude uskutočňovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v konaní o zmene stavby pred jej dokončením, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Projektovú dokumentáciu zmeny stavby vypracoval v mesiaci 2/2013 Ing. arch. Peter Dunajovec, Škultétyho 70, 010 01 Žilina.
2. Navrhovaná zmena nie je v rozpore so záväznou časťou územného plánu Mesta Žiar nad Hronom. Podľa platného územného plánu je pre plochu, na ktorej je navrhované umiestnenie predmetnej stavby, je určené funkčné využitie; „*plochy verejnej občianskej vybavenosti*“ a stanovená maximálna prípustná



- podlažnosť 2 podlažia+podkrovie. Výstavba jednopodlažného objektu obchodného zariadenia na predmetných plochách je z hľadiska využitia plôch v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta.
3. Zmena stavby bude uskutočňovaná dodávateľsky. Zhotoviteľ bude určený výberovým konaním. Zhotoviteľ bude nahlásený stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania podľa § 62 ods.1 písm. d).
 4. Prevádzkou plánovaného „Schopping Park ZH“ nesmú byť prekračované prípustné hodnoty určujúcich veličín hľuku vo vonkajšom prostredí ako je uvedené v tabuľke č. 1, kategória územia II., referenčný časový interval deň, večer a noc, hľuk z dopravy a hľuk z iných zdrojov, vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. , v znení noviel.
 - V prípade zariadenia predajne potravín musia byť rešpektované požiadavky uvedené v prílohe II k nariadeniu (ES) č. 852/2004 EP a rady o hygiene a potravín a § 11 výnosu MP SR a MZ SR č. 28167/2007-OL, ktorým sa vydáva hlava Potravinového kódexu SR upravujúca všeobecné požiadavky na konštrukciu, usporiadanie a vybavenie potravinárskych prevádzkarní a niektoré osobitné požiadavky na výrobu a predaj tradičných potravín a na priame dodávanie malého množstva potravín.
 - V prípade zariadenia spoločného stravovania (reštaurácia a prevádzky rýchleho občerstvenia) v navrhovanom objekte, riešiť toto z pohľadu priestorového usporiadania a vnútorného členenia podľa ustanovení Vyhlášky MZ SR zo 16.8.2008 č. 533/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania.
 5. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom si vyhradzuje právo vykonať kontrolu stavby v priebehu jej uskutočňovania podľa § 25 ods. 1 pís.d) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov. Kontrola bude zameraná na dodržiavanie technologického postupu pri realizácii zvislých montovaných požiarne deliacich konštrukcií. Investor, alebo jeho zástupca resp. zhotoviteľ, je povinný počas kontroly zabezpečiť prítomnosť zodpovedných osôb a oznámiť OR HaZZ v Žiari nad Hronom začatie činnosti súvisiacich s premetom kontroly najmenej 7 kalendárnych dní vopred.
 6. Počas realizácie stavby dodržiavať ustanovenia vodného zákona.
 - Realizácia vodných stavieb SO 301, SO 302, SO 203, SO 304 bola povolená 4.2.2013 bývalým Obvodným úradom životného prostredia Banská Štiavnica – ŠVS a nakoľko následne dochádza aj k zmene vodných stavieb vo veci koná príslušná ŠVS.
 7. V realizačnom projekte je nutné zintenzívniť verejné osvetlenie pri prechodoch pre chodcov, na čo je potrebné postaviť nový stožiar v bezprostrednej blízkosti prechodov. To isté platí aj pri svietidlách osvetľujúce parkoviská. Nové svietidlo je potrebné doprojektovať a pripojiť na sieť VO, kábel uložiť do zeme podľa STN 33 2000-5-52 a zároveň za dodržania normy STN 73 5005. Pred zahájením je potrebné spresniť polohy káblov nielen vytyčením podľa geodetického zamerania, ale aj ručným zhotovením sond. Realizátor stavby zabezpečí geodetické zameranie a zakreslenie všetkých zmien a úprav na verejnom osvetlení, ktoré ešte pre kolaudáciu stavby odovzdá správcovi sietí VO t.z Technickým službám Žiar nad Hronom, s.r.o..
 8. Bod napojenia na VN strane jestvujúcej TS č. 108 z pola č.4. 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 závislosti od požadovanej hodnoty hlavnej rezervovanej kapacity.
 - Realizačnú PD predložiť v štandarde SSE – D, a.s., ktorá musí spĺňať predpisy a požiadavky štandardu SSE – D, a.s. pre rok 2013 (hlavne digitálna forma 2D V7), pre prekládku zvlášť. Pred pripojením odberného miesta požadujeme preložiť miestne prevádzkové predpisy transformačnej stanice, ktoré musia byť odsúhlasené na SSE - D, a.s. dispečing. Pretože stavba je v SSE, a .s zaregistrovaná ako jednoúčelová, po akte realizačnej PD nie je možné stavbu odovzdať SSE, a.s. odkúpením alebo iným spôsobom.
 - SSE – D, a.s., ako vlastníka predmetného VN a NN vedenia upozorňuje, že v zmysle zákona č. 251/2012 § 45 - náklady na prekládku elektroenergetického zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal. Vlastníctvo rozvodného zariadenia sa preložkou nemení. Preložkou rozvodného zariadenia je premiestnenie niektorých prvkov elektroenergetického zariadenia, alebo zmena jeho trasy. Prekládku VN a NN káblov žiadame samostatne rozpočítavať.
 - Pred samotnou prekládkou je potrebné uzavrieť zmluvu o súhlase na prekládku energetického zariadenia medzi žiadateľom a vlastníkom zariadenia. Pred započatím výkopových prác je potrebné zadať požiadavku na technika – Údržba VN a NN Žiar nad Hronom p. Horvátha OKU Žiar nad



Hronom – 045/519 6505, ohľadom vytyčenia podzemných el. vedení a zabezpečenia manipulácií a zaistenia vypnutého stavu. Používať výhradne elektrotechnické prvky a materiály uvedené v Katalógu prvkov a funkčných Celkov platných pre SSE, a.s.

- Po skončení stavby sa uskutoční preberacie konanie samotnej prekládky. Žiadateľ prekládky je povinný po vybavení kolaudačného rozhodnutia doložiť jedno pare rozhodnutia SSE – D, a.s..
9. Stavebník je povinný nahlásiť stavebnému úradu začatie zmeny stavby pred jej dokončením.
 10. Po ukončení stavebných prác, v súlade s § 79 stavebného zákona, stavebník podá stavebnému úradu návrh na kolaudáciu stavby.
 11. Stavba bude ukončená, vrátane zmeny stavby pred jej dokončením, najneskôr do 12/2016.
 12. Zmena stavby nesmie byť začatá, kým povolenie nenadobudne právoplatnosť, podľa § 52 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.
 13. Ostatné podmienky pre uskutočnenie stavby určené v stavebnom povolení zo 25.1.2013 číslo spisu: 4813/2012, právoplatné dňa 13.6.2013, ostávajú v platnosti.

II. Námietky účastníkov konania:

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

Námietky je nutné rozdeliť

1. Konštatovanie:

1 a) úvodom bolo skonštatované:

- zverejnenie Verejnej vyhlášky – oznámenie o začatí konania o zmene stavby pred dokončením + poučenie vyplývajúce z oznámenia
- uvedený bol žiadateľ, splnomocnenec, údaje o územnom rozhodnutí a stavebnom povolení
- citácia zmien objektu SO 01 tak, ako to bolo uvedené v oznámení o začatí konania o zmene stavby pred dokončením zo dňa 31.7.2013 č. 3772/2013 – VV (neúplné znenie)
- citácia

2. Námietky týkajúce sa predmetnej povoľovanej zmeny stavby pred dokončením

Na strane 2 Územného rozhodnutia sa uvádza: „Navrhovaná zastavaná plocha objektu je 2618,3 metra², plocha riešeného objektu je 7500 m², úžitková plocha objektu bude 5073,4 m².“

V predmetnom oznámení o zmene stavby pred dokončením sa navrhuje realizácia stavby, ktorej zastavaná plocha je o 6,4 m² väčšia ako zastavaná plocha stavby, ktorej umiestnenie bolo povolené Územným rozhodnutím. Navrhuje sa teda realizácia stavby, ktorej zastavaná plocha nie je v súlade s právoplatným Územným rozhodnutím.

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

Ako uvádzam vyššie v citovanom oznámení o zmene stavby pred dokončením sa navrhuje realizácia stavby, ktorej zastavaná plocha je 2618,3 m². Stavebný úrad Mesta Žiar nad Hronom verejnou vyhláškou č. 3771/2013 zo dňa 31.7.2013, vyvesenou na úradnej tabuli mesta, zároveň oznámil začatie konania o zmene stavby pred dokončením na stavbu: „SO 200 Komunikácie a spevnené plochy“ realizované v rámci stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“, v ktorom sa uvádza, že zmena vo výmere spevnených plôch spočíva v tom, že sa navrhuje výmera plôch so živičným krytom vo výmere 3103 m² a výmera plôch s dláždeným krytom vo výmere 1313,32 m².

Navrhované komunikácie a spevnené plochy teda celkovo predstavujú 4416,32 m², čo v súčte s navrhovanou zastavanou plochou hlavného objektu (2624,7 m²) predstavuje plochu o celkovej výmere 7041,02 m². Na základe uvedeného mám za to, že v tomto prípade je výrazným spôsobom prekročený koeficient zastavanosti záväzne stanovený v regulačnom výkrese záväznej časti územného plánu Mesta Žiar



nad Hronom. Podľa mojich prepočtov, koeficient zastavanosti pri navrhovanej zmene stavby pred dokončením predstavuje $KZ = 0,94$. Navrhovaná zmena stavby teda nie je v súlade s platným územným plánom Mesta Žiar nad Hronom, nakoľko je takmer o 14 % prekročený koeficient zastavanosti danej plochy.

V územnom rozhodnutí sa uvádza, že pre umiestnenie stavby „SHOPPING PARK ŽIAR NAD HRONOM“ sa určujú nasledovné podmienky:

„Objekt je navrhovaný ako trojpodlažná budova s pôdorysnými rozmermi 98,8 x 28,8 m, s jedným suterénom a dvoma nadzemnými podlažiami.

Výškové osadenie stavby:

+0,000 = 283,00 m.n.m . Od podlahy prízemí t.j. +0.000 bude celková výška SO 01 - 11,500m, zázemie bude zapustené do terénu a podlaha v ňom bude na kóte - 3,100 m, jeho výška bude 10,500m od +,0,000m. Upravený terén bude - 0,050m.“

Ako uvádzam vyššie, zmena stavby podľa hore uvedeného oznámenia spočíva v tom, že SO 101 bude mať iba jedno nadzemné podlažie, pričom max. výška atiky je 7,573 m. Rozdiel a rozpor navrhovanej zmeny stavby pred dokončením oproti Územnému rozhodnutiu, ako aj Stavebnému povoleniu, je zrejмый. Pri navrhovanej zmene stavby sa jedná o úplne iný druh/charakter stavby oproti stavbe, ktorá bola povolená Územným rozhodnutím a/alebo Stavebným povolením. V tomto prípade sa jedná o úplne novú stavbu a to „od základu až po strechu“ a teda sa jedná o stavbu s odlišným zakladaním oproti stavbe, ktorá bola povolená Územným rozhodnutím ako aj Stavebným povolením. Zásadná odlišnosť je tiež v podlažnosti budovy. Zmenou stavby sa navrhuje objekt s jedným nadzemným podlažím oproti trojpodlažnému objektu (2 nadzemné podlažia + 1 lokálne podzemné podlažie), ktorého umiestnenie bolo povolené Územným rozhodnutím, a ktorého realizácia bola povolená Stavebným povolením.

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

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

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

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

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

Podľa § 68 ods. 2 Stavebného zákona: „ V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.“



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

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

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

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

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

Zmena max. výšky atiky z 11,50 m na 7,575 m má za následok aj zmenu výšky uloženia vzduchotechnických jednotiek, ktoré budú nástrešné – roof top do vonkajšieho prostredia, pre každý prenajímateľný priestor vlastná VZT jednotka. Týmto sa zníži aj vrchol „hlukového kužela“, čo má za následok zvýšený dopad hluku na okolité bytovky. Nakoľko sa v spise nenachádzala hluková štúdia, t.j. správa vyhotovená osobou odborne spôsobilou, vykonať meranie hluku a vibrácií v životnom a pracovnom prostredí, vykonávať hodnotenie dopadov na verejné zdravie, hodnotenie zdravotných rizík zo životného prostredia, alebo vykonávať predikciu hluku. Na základe uvedeného je zrejmé, že navrhovanou zmenou stavby sa značne menia hlukové pomery. K zmene hlukových pomerov tiež prispieva zmena organizácie dopravy a nie je preukázané, či budú alebo nebudú prekročené hlukové limity.

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

V citovanom ustanovení § 68 ods. 12 stavebného zákona je použitá formulácia: „V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov, alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť...“, ktorá podľa môjho názoru znamená a už samotné slovko „prerokuje“ evokuje význam, že osobne, t.j. ústne prerokuje na miestnom zisťovaní resp. ústnom pojednávaní podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona. Stavebný úrad tým, že upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania porušil ustanovenia § 68 ods. 2 stavebného zákona, dopustil sa tým procesného pochybenia.

Stavebný úrad výrazne procesne pochybil v tom, že porušil zásadu materiálnej (objektívnej) pravdy správneho konania. Zásada materiálnej, objektívnej pravdy je jednou z hlavných zásad správneho procesu.

Odborný výkon správy stavebného konania (stavebného úradu) na vydanie individuálneho právneho aktu – stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením v takom veľkom rozsahu (čo sa samozrejme subsumuje na tento prípad) musí mať reálnu oporu v hmotnom práve a musia sa dodržať všetky zásady



správneho procesu, aby bol vydaný individuálny právny akt – právoplatné stavebné povolenie o zmene stavby pred dokončením bez právnych a faktických väd.

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

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

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

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

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

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

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

KLM real estate, a.s., Lazaretská 23, Bratislava

Námietky je nutné rozdeliť na:

1. *Konštatovanie:*

1 a) úvodom bolo skonštatované:

- zverejnenie Verejnej vyhlášky – oznámenie o začatí konania o zmene stavby pred dokončením zo dňa 31.7.2013 č. 3772/2013

1. b) uvedené príslušné ustanovenia, ktoré upravujú ich právo účastníka konania o zmene stavby pred dokončením – toto právo stavebný úrad neodoprel.

2. *Prejavenie názoru:*

Postup stavebníka je podľa nášho názoru zjavne účelový, ktorého snahou môže byť obchádzanie ustanovení stavebného zákona, nakoľko po 2 mesiacoch odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia zo dňa 23.1.2013, číslo sp.: 4475/2012), stavebník navrhuje zmenu, ktorou sa mení charakter stavby podstatným spôsobom.

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



V zákonom stanovenej lehote uvádzame, že nesúhlasíme so zmenou predmetnej stavby pred jej dokončením a zároveň uvádzame nasledujúce námietky a pripomienky:

- V rámci navrhovanej stavby je tu zjavný rozpor medzi indexom zastavanosti a zelene, oproti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby (zo dňa 13.7.20110, číslo sp.: 2871/2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.10.2010).
- Navrhovaná zmena stavby má za následok aj zmenu pôdorysu, pričom nová stavba je o 6 metrov väčšia, ako stavba, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Vzhľadom na vyššie uvedené nesúlad je potrebné, aby stavebník podal žiadosť o vydanie nového územného rozhodnutia.
- V rámci navrhovanej zmeny stavby má byť trafostanica umiestnená vo vnútri objektu, pričom stavebné povolenie bolo stavebníkovi vydané na samostatne stojacu trafostanicu, ktorá sa nachádza mimo objektu.
- Zmena stavby si vyžaduje svetlo-technické posúdenie, ktoré stavebníkom nebolo predložené. V dôsledku zmeny riešenia osvetlenia objektu a jeho parkoviska môže dôjsť k zásahu do práv tretích osôb užívajúcich príslušnú komunikáciu a pozemky. Aj z toho dôvodu žiadame, aby sa vykonalo svetlo-technické posúdenie
- Zmena stavby nastala aj v prípade vstupov do budovy, nakoľko objekt sa rozdelil na 5 prevádzkových obchodných jednotiek s prístupom z exteriéru, pričom pôvodný objekt, na ktorý bolo vydané územné rozhodnutie je riešený ako objekt s jedným hlavným vstupom.
- V neposlednom rade došlo aj k zmene podlažnosti stavby a to z 2. NP na 1. Lokálne nadzemné podlažie.

Zároveň uvádzame, že zmenou stavby pred dokončením sa majú riešiť drobné nevýznamné zmeny vyplývajúce z potrieb stavebnej činnosti a nie absolútna zmena celého konceptu stavby, ako to je v prípade stavebníka TATRA REAL, a.s.. Skutočnosť, že tento stavebník žiada zmenu stavby pred dokončením dva mesiace po právoplatnosti stavebného povolenia, vyvoláva podozrenie, že stavebník vedel o týchto skutočnostiach už v čase vydania samotného stavebného povolenia.

Účastníci v rámci územného konania posudzovali dvoj podlažnú stavbu s jedným vchodom, pričom navrhovaná zmena stavby sa týka jedno podlažnej stavby s piatimi spojenými priestormi, so samostatnými vstupmi.

Na základe vyššie uvedených skutočností sme toho názoru, že navrhovateľom preložený návrh na zmenu stavby nie je v súlade s platnými predpismi a vydaným územným rozhodnutím o umiestnení stavby, pričom rozsah navrhovaných zmien stavby je mimo rámca právoplatného územného rozhodnutia. Vzhľadom na skutočnosť, že navrhovaná zmena stavby predstavuje zásadnú zmenu na iný druh stavby, sú v uvedenom prípade potrebné vyjadrenia k projektovej dokumentácii všetkých subjektov, ktoré sa ku nej vyjadrovali v územnom/stavebnom konaní.

Na základe vyššie uvedených skutočností mal stavebný úrad postupovať v zmysle ustanovenia § 68 ods. 2 Stavebného zákona a žiadosť o zmenu stavby navrhovateľa TATRA REAL, a.s. zamietnuť. Sme toho názoru, že ak by zo strany stavebného úradu bolo vydané rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, bolo by toto rozhodnutie v rozpore s verejným záujmom, nakoľko existujú relevantné prekážky realizácie zámeru navrhovateľa.

Záverom poukazujem aj na Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 80 / 2013, ktorým zastupiteľstvo rozhodlo, že nesúhlasí s predloženou žiadosťou o zmenu stavby pred dokončením „Shopping park ZH“ a „Komunikácie a spevnené plochy“ pre žiadateľa TATRA REAL, a.s., Dunajská 25, 811 03 Bratislava. K tomuto uvádzame, že ak Mestské zastupiteľstvo rozhodlo ako je vyššie uvedené, tak Mesto Žiar nad Hronom nemohlo dať súhlasné stanovisko so zmenou stavby „Shopping park ZH“ pred dokončením. V prípade, ak by súhlasné stanovisko Mesta Žiar nad Hronom bolo dané, tak by vzhľadom na Uznesenie Mestského zastupiteľstva stavebný úrad nemal na takéto stanovisko prihliadať.

- vyhovuje sa námietke v časti úpravy indexu zelene a v časti predloženia svetlo-technického posudku
- ostatné námietky sa zamietajú.

Ing. Stanislav Drgoňa, Šoltésovej 722/20, Žiar nad Hronom



Námietky je nutné rozdeliť

1. *Konštatovanie:*

1 a) úvodom bolo skonštatované:

- zverejnenie Verejnej vyhlášky – oznámenie o začatí konania o zmene stavby pred dokončením zo dňa 31.7.2013 č. 3772/2013

1. b) Ako obyvateľ mesta Žiar nad Hronom sa cítim byť súčasťou verejnosti, ktorej je vyššie uvedené oznámenie adresované – právo účastníka konania nebolo odopreté.

2. *Prejavenie názoru:*

2. a) Postup stavebníka je podľa mňa zavádzajúci, keďže hneď po právoplatnosti stavebného povolenia, navrhuje zmenu, ktorou mení stavbu závažným spôsobom.

2.b) Skutočnosť, že zmenu tejto stavby navrhuje stavebník krátky čas po vydaní stavebného povolenia vytvára dojem, že stavebník vedel o týchto zmenách už v čase stavebného konania (bolo teda konanie stavebníka klamlivé?).

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

V lehote uvádzam, že nesúhlasím so zmenou vyššie uvedenej stavby pred jej dokončením z nižšie uvedených dôvodov.

Zmenou stavby pred dokončením sa majú riešiť drobné zmeny, ktoré vyplynú zo stavebnej činnosti v priebehu výstavby a nie celková zmena stavby ako je tomu v tomto prípade, V rámci územného konania sa dotknuté subjekty vyjadrovali a stavebný úrad posudzoval dvojposchodovú stavbu s jedným hlavným vchodom a spoločnosť TATRA REAL, a.s. chce teraz na základe územného rozhodnutia na dvojposchodovú stavbu s jedným vchodom, vybudovať jednoposchodovú stavbu s piatimi vchodmi do oddelených priestorov, ako to navrhuje v žiadosti o zmenu stavby pred dokončením.

Podávam preto nasledujúce námietky voči zmene stavebného povolenia:

- V rámci navrhovanej zmeny stavby existuje oproti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby rozpor medzi pomerom zastavanej plochy k projektovej zelene.
- Následkom navrhovanej zmeny stavby bude zmena pôdorysu a navyše nová stavba zaberá o 6 m² väčšiu plochu, ako stavba, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie a pôvodné stavebné povolenie. Domnievam sa preto, že je potrebné, aby stavebník podal žiadosť o vydanie nového územného rozhodnutia.
- Došlo aj k zmene v počte poschodí stavby a to z 2 nadzemných poschodí a 1 podzemného poschodia na stavbu len s 1 poschodím.
- Zmenili sa podmienky vstupu do budovy (stavby) nakoľko pôvodne bol projektovaný jeden hlavný vchod a teraz bude z vonku päť samostatných vchodov, pričom táto zmena má nevyhnutne vplyv aj na dopravu v okolí a vyťaženosť prístupových ciest.
- Mení sa riešenie osvetlenia stavby a parkoviska pri nej, v dôsledku čoho môže dôjsť k zásahu do práv iných osôb, predovšetkým užívateľov susedných nehnuteľností a vodičov na príľahlej komunikácii.
- Trafostanica, ktorá bola pôvodne navrhovaná ako samostatne stojaca je v rámci navrhovanej zmeny umiestnená vo vnútri objektu, k čomu sa musí vyjadriť energetickej spoločnosť.
- Súčasne pozemky, na ktorých má byť Shopping Park Žiar nad Hronom vybudovaný, Mesto Žiar nad Hronom poskytlo tejto spoločnosti za účelom výstavby obchodného centra, ktorého súčasťou by boli tiež reštaurácie a miesto pre oddych. Toto obchodné centrum malo slúžiť plnohodnotnému uspokojovaniu potrieb stretávania sa a kultúry obyvateľov Mesta Žiar nad Hronom.

Na základe vyššie uvedeného som presvedčený, že predložený návrh na zmenu stavby, nie je v súlade so zákonmi a vydaným rozhodnutím o umiestnení stavby, pričom rozsah navrhovaných zmien ide nad rozsah právoplatného územného rozhodnutia. Vzhľadom na tieto skutočnosti sú potrebné nové vyjadrenia dotknutých orgánov (tých, čo sa k nej vyjadrovali aj v územnom a stavebnom konaní) k projektovej dokumentácii. Stavebný úrad by mal preto postupovať v zmysle ustanovenia § 68 ods. 2 zákona 50/1976 Stavebného zákona v platnom znení a žiadosť spoločnosti TATRA REAL, a.s. o zmenu stavby „Shopping park Žiar nad Hronom“ zamietnuť.



Myslím si, že ak zo strany stavebného úradu bude vydané rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, bude toto rozhodnutie v rozpore so záujmom verejnosti, ktorej som aj ja súčasťou, nakoľko existujú vážne zákonné prekážky pre výstavbu SHOPPING CENTRA firmou TATRA REAL, a.s.

- Námietke v časti riešenia zelene sa vyhovuje
- Ostatné námietky sa zamietajú

Odôvodnenie:

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

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

Mesto Žiar nad Hronom, príslušný stavebný úrad, oznámil dňa 31.7.2013 číslo spisu: 3772/2013 začatie konania o zmene stavby pred dokončením dotknutým orgánom a účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a vzhľadom na známe pomery staveniska upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Oznámenie bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta, t.z. vyvesené dňa 31.7.2013 a zvesené dňa 15.8.2013. Vyvesenie bolo zverejnené vyhlásením v mestskom rozhlase a na internete. V lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia uplatnili námietky, Ing. Ľubomír Šimko, Ul. Jána Hollého 447/15, 965 01 Žiar nad Hronom – doručené dňa 20.8.2013, Ing. Stanislav Drgoňa, Šoltésovej 722/20, 965 01 Žiar nad Hronom – doručené dňa 20.8.2013; KLM real estate, a.s., Lazaretská 23, 811 09 Bratislava – doručené dňa 16.8.2013.

Správny orgán, podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších právnych predpisov, oznámil dňa 17.9.2013 č.s.: 3772/2013 účastníkom konania, že stavebník TATRA REAL a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava na základe oboznámenia sa o doručení ich námietok, predložil dňa 6.9.2013 vyjadrenie k námietkam, zmenenú časť projektovej dokumentácie, opravu a jej doplnenie. Oznámenie bolo doručené účastníkom konania formou verejnej vyhlášky, ktoré bolo vyvesené na úradnej tabuli mesta 19.9.2013, zvesené 4.10.2013 a zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Žiar nad Hronom.

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

- Oprava v PD t.j. výmere zastavanej plochy z 2618,3 m² na 2624,7 m².
- PD zmenená v časti: úpravy Plochy zelene z 537,5m² na 668,17 m², úpravy Indexu zelene z 0,072 na 0,089.
- PD bola doplnená o Svetlo - technický posudok denného osvetlenia vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Dušan Kaprálik – 0177*SP*A1.
- Predložené boli aj stanoviská k zmene stavby pred dokončením MO SR Bratislava, Slovak Telekom, a.s., Bratislava, Orange Slovensko, a.s., Bratislava
- Predložená bola opečiatkovaná projektová dokumentácia protipožiarnej bezpečnosti stavby

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

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

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

Námietky bolo nutné rozdeliť na

1. *Konštatovanie:*



2. Námietky týkajúce sa predmetnej povoľovanej zmeny stavby pred dokončením

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

- Ostatné námietky boli zamietnuté z nasledovných dôvodov:

Vo veci námietky zväčšenej zastavanej plochy oproti územnému rozhodnutiu: V územnom rozhodnutí je síce uvedené, že navrhovaná zastavaná plocha objektu je 2618,3 m², ide však len o plochu 1.NP bez zarátania plochy 2 NP. V územnom rozhodnutí sa však ďalej správne uvádza, že sa jedná o budovu s pôdorysnými rozmermi 98,8 x 28,8 m, pričom plocha 2. NP predstavuje 2,808 m². Treba podotknúť, že za plochu zastavanú stavbou sa považuje priemet jej vonkajšieho obvodu (vrátane pôvodného 2. NP) na zemský povrch. Zmenou stavby sa plocha, ktorá bude zastavaná nezväčšuje, výška stavby sa nezvyšuje a odstupové vzdialenosti od okolitých budov a hraníc susedných pozemkov definované v právoplatnom územnom rozhodnutí budú dodržané.

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

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

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

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



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

K požiadavke na vypracovanie hlukovej štúdie: V územnom konaní bola hluková štúdia predložená a posúdená RÚVZ v Žiari nad Hronom, výsledkom čoho bolo jeho súhlasné záväzné stanovisko. Z vyjadrenia RÚVZ zo dňa 30.7.2013 vyplýva, že nemá povinnosť vydať záväzné stanovisko k zmene stavby pred dokončením, taktiež vyplýva, aby prevádzka plánovanej stavby Shopping parku neprekračovala prípustné hodnoty hluku vo vonkajšom prostredí, čo sa musí dokázať kontrolným meraním hluku. Tým, že sa objekt znižuje, znižuje sa aj počet parkovacích plôch, je zrejmé, že sa zníži aj hluk s predmetnej prevádzky. Vzhľadom na uvedené sa stavebný úrad potrebou hlukovej štúdie v konaní nezaoberal.

Stavebný úrad účastníkom konania neodoprel možnosť vyjadrenia sa k projektovej dokumentácii a ku konaniu o zmene stavby pred dokončením, nakoľko v oznámení zo dňa 31.7.2013 číslo spisu: 3772/2013 uviedol, že v súlade s § 61 ods. 3 stavebného zákona, môžu účastníci konania svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté. Túto možnosť využili účastníci konania, ktorí sa cítia touto stavbou dotknutí, stavebný úrad im túto možnosť neodoprel, čo vyplýva z podaných námietok v danej veci.

Vzhľadom na to, že námietky KLM real estate, a.s., Lazaretská 23, Bratislava a Ing. Stanislav Drgoňa, Šoltésovej 722/20, Žiar nad Hronom sú vo svojej podstate identické, stavebný úrad pri rozhodovaní o ich námietkach postupoval rovnako, t.z. nasledovne:

Námietky bolo nutné rozdeliť na

1. *Konštatovanie:*
2. *Prejavenie názoru:*

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

- Námietke v časti úpravy indexu zelene a v časti predloženia svetlo-technického posudku sa vyhovel nasledovne:

V priebehu konania stavebník predložil upravenú projektovú dokumentáciu ohľadom zelene. Podľa predloženej PD sa rušia štyri parkovacie miesta a nahradzujú sa zeleňou, v dôsledku čoho bude plocha zelene 668,17 m², čo je o 15,87 m² viac, ako sa uvádza v územnom rozhodnutí (652,30 m²).

PD bola doplnená o Svetlo - technický posudok denného osvetlenia vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Dušan Kaprálik – 0177*SP*A1. (Predmetný posudok bol predložený aj napriek tomu, že stavebný úrad ho nevyžadoval z dôvodu výškových parametrov objektu, nakoľko zmenou stavby sa upravila výška z 11,20 m od upraveného terénu, na výšku 7,50 m, resp. na 7,10 m a odstupové vzdialenosti od okolitých objektov sú dostatočné na to, aby spĺňali príslušné normy, čo z posudku vyplynulo.)

- Ostatné námietky boli zamietnuté z nasledovných dôvodov:

Vo veci námietky zväčšenej zastavanej plochy oproti územnému rozhodnutiu: V územnom rozhodnutí je síce uvedené, že navrhovaná zastavaná plocha objektu je 2618,3 m², ide však len o plochu 1.NP bez zarátania plochy 2 NP. V územnom rozhodnutí sa však ďalej správne uvádza, že sa jedná o budovu s pôdorysnými rozmermi 98,8 x 28,8 m, pričom plocha 2. NP predstavuje 2,808 m². Treba podotknúť, že za plochu zastavanú stavbou sa považuje priemet jej vonkajšieho obvodu (vrátane pôvodného 2. NP) na zemský povrch.

V rámci zmeny bol presun trafostanice odsúhlasený so SSE, a.s. Žilina a nijako sa nedotýka práv tretích osôb.



Zmena počtu vstupov do stavby, ani zmena vnútorného členenia stavby, nie je v rozpore s územným rozhodnutím, pretože záväzne nestanovuje a nemá stanovovať počet vstupov do budovy.

KLM real estate, a.s., v závere poukazuje aj na Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 80/2013, ktorým zastupiteľstvo rozhodlo, že nesúhlasí s predloženou žiadosťou o zmenu stavby pred dokončením „Shopping park ZH“ a „Komunikácie a spevnené plochy“ pre žiadateľa TATRA REAL, a.s., Dunajská 25, 811 03 Bratislava. Stavebné konanie predmetnej zmeny stavby pred dokončením, nie je výkonom samosprávy, ale výkonom štátnej správy, preto je pre stavebný úrad nezáväzné a týmto uznesením sa v konaní nezaoberal. (Samotné uznesenie neukladalo stavebnému úradu žiadne opatrenie).

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

K projektovej dokumentácii k zmene stavby pred dokončením sa vyjadrili:

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

Ich stanoviská sú súhlasné, prípadné podmienky v nich určené boli rešpektované vo výrokovej časti rozhodnutia.

Stavebný úrad, podľa § 68 ods. 1, ods. 2 stavebného zákona, môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby pred jej dokončením. V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov, alebo povinností účastníkov konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne.

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

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

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

Podľa predloženej PD o zmene stavby pred dokončením, vrátane dodatočných zmien, ktoré boli predložené stavebníkom po oboznámení sa s námietkami účastníkov konania, sa charakter stavby nemení do tej miery, aby bolo potrebné meniť právoplatné územné rozhodnutie. Predmetná stavba bude stále



obchodným centrom, aj keď menším a s menším počtom prevádzok. V žiadnom smere stavba neprekročí limity (parametre) definované územným rozhodnutím.

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

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

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

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

Stavebník uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších úprav v hodnote 800 €.

Poučenie:

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

Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov je možné rozhodnutie preskúmať súdom.

Mgr. Peter Antal
primátor

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

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

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
podpis a pečiatka



Rozhodnutie sa doručí:

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

Na vedomie:

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

Po právoplatnosti:

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