

MESTO MODRA
Dukelská 38, 900 01 Modra

Č.j.: SOÚ-18279/2020-896-ZVo

Modra 22.09.2020

ROZHODNUTIE

Mesto Modra ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, po prerokovaní žiadosti stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a všetkými známymi účastníkmi konania a po posúdení a preskúmaní žiadosti stavebníka o zmenu stavby pred dokončením podľa § 62 a § 68 stavebného zákona a § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodol, že podľa § 68 stavebného zákona ako aj § 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje zmenu stavby pred jej dokončením

vo veci stavby: **„Vinárstvo Pereg – zmena stavby“**
stavebný objekt: **„SO-02 Vinársky dom“, súp. č.1821**
miesto stavby: **pozemok reg. C, parc. č. 395/3, 395/2, k.ú. Modra**
druh stavby podľa § 43c) ods.1 písm. e) stavebného zákona:
nebytové budovy – priemyselné budovy
účel stavby: **výroba vína**
pre stavebníka: **PEREG, spol s r.o., Koreňová 16, 851 10 Bratislava – Jarovce,
IČO 31 351 387**

Stavba bola povolená rozhodnutím mesta Modra č. SOÚ-683/2018-1681-Mza zo dňa 26.01.2018, právoplatného dňa 27.03.2018.

Popis zmeny:

Suterén nie je zahrnutý do zmien, zostáva podľa pôvodného návrhu.

Na úrovni I. NP je ponechané pôvodné funkčné využitie, ale mení sa tvar schodiska a hygienických priestorov. Upravujú sa aj výšky podláh dotknutých priestorov. Hlavná zmena voči stavebnému povoleniu je v časti podkrovia. Jeho funkčné využitie je len na administratívne účely a obytné priestory sú zrušené.

Nosná konštrukcia strechy bola v projekte pre stavebné povolenie navrhnutá vo forme oceľových rámov a nosníkov. Z dôvodu časových a priestorových nárokov sa nosná konštrukcia zjednodušila na priečne murované steny, ktoré kopírujú umiestnenie nosných stien na prízemí. Na tieto budú osadené drevené nosné trámy a ostatná drevená konštrukcia krovu a strechy. Zmena spočíva aj v zmene presvetlenia podkrovných priestorov. V pôvodnom návrhu bolo presvetlenie navrhnuté piatimi vikiermi. V novom návrhu sú dva vikiere a strešné okná.

Úžitková plocha nadzemných častí objektu SO-02

pôvodná pred rekonštrukciou	482,98 m ²
navrhovaná v zmysle SP	480,74 m ²
navrhovaná v zmysle zmeny stavby	464,10 m ²

Zastavaná plocha objektu SO-02

pôvodná pred rekonštrukciou	384 m ²
-----------------------------	--------------------

navrhovaná (voči pôvodnému návrhu sa nemení) 327,08 m²

Polohové osadenie stavby (voči pôvodnému návrhu sa nemení):

Stavba je umiestnená na pozemku reg. C parc. č. 395/3 a 395/2 (prístavba átria), k. ú. Modra vo vzdialenosti 0,0,0 m od hranice s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa na pozemku reg. C parc. č. 398, k.ú. Modra.

Výškové osadenie stavby:

± 0,00 = 186,520 m n.m.

max. výška hrebeňa strechy v zmysle SP + 9,202 m

max. výška hrebeňa strechy v zmysle ZSPD + 8,40 m

Pre uskutočňovanie stavby sa v súlade s ustanovením § 68 stavebného zákona určujú tieto záväzné podmienky:

1. Navrhovaná zmena stavby je v objekte SO 02 na pozemkoch reg.C p.č. č. 395/3, 395/2, k.ú. Modra podľa projektovej dokumentácie spracovanej Ing. arch. Jurajom Radošovským, Hrachová 16/C, 821 05 Bratislava, január 2020 a tvorí súčasť tohto rozhodnutia pre stavebníka. Prípadné ďalšie zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavebník bude nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v platnom znení na riadenej skládke odpadov.
3. So stavbou, v rozsahu uvedenom v projektovej dokumentácii, možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na zmenu stavby pred dokončením, ktorú na požiadanie vyznačí stavebný úrad.
4. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie. Pri výstavbe musí byť zabezpečená ochrana práv vlastníkov susedných nehnuteľností. Stavebník je povinný dbať na to, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým bolo možné zabrániť.
5. Stavebník v dostatočnom predstihu min. 24 hod. pred začatím stavebných prác, ktoré dosahujú vyššiu mieru hlučnosti, túto skutočnosť oznámi vlastníkovi susednej nehnuteľnosti.
6. Stavba bude dokončená do **24 mesiacov od oznámenia začatia stavebných prác**. V prípade, že stavebník nie je schopný do uvedenej lehoty ukončiť stavbu, musí pred jej uplynutím osobitnou žiadosťou požiadať o jej predĺženie.
7. Stavba je uskutočnená dodávateľsky. Dodávateľom stavby je Ľubomír Novota –TRIUMF, Horné Držkovce 175, 956 54 Veľké Držkovce, IČO: 33 415 871.
8. Stavebník bude dodržiavať podmienky vyplývajúce z rozhodnutia mesta Modra č. SOÚ-683/2018-1681-Mza zo dňa 26.01.2018, právoplatného dňa 27.03.2018, ktoré neboli týmto rozhodnutím zmenené.
9. **Podmienky vyplývajúce z vyjadrenia dotknutých orgánov:**
Krajský pamiatkový úrad – záväzné stanovisko č. KPUBA-2020/7280-4/59895/BEL zo dňa 29.07.2020:
 1. Začiatok a predpokladaný koniec prác oznámiť písomne vopred KPÚ BA, ktorý v zmysle § 32 ods. 13 pamiatkového zákona vykonáva počas úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území štátny pamiatkový dohľad.
 2. V prípade, že počas prác dôjde k odkrytiu nepredvídaného nález, je dodávateľ prác v zmysle § 32 ods. 14 pamiatkového zákona povinný až do vydania rozhodnutia KPÚ BA zastaviť práce, ktoré ohrozujú nález. KPÚ BA rozhodne o ďalšom postupe obnovy najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.
 3. V prípade archeologického nález pri zemných prácach nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác v zmysle ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

4. Každú zmenu projektovej dokumentácie a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné schváliť KPÚ BA.

Krajský pamiatkový úrad – záväzné stanovisko č. KPUBA-2020/7780-2/3169/BEL zo dňa 27.04.2020:

1. K realizácii stavby zostávajú v platnosti podmienky záväzného stanoviska KPÚ BA č. KPUBA-2017/8815-4/51330/BEL zo dňa 26.07.2017 k projektovej dokumentácii „Vinárstvo Pereg“, stavebný objekt SO1, SO2, stupeň PSP, zodp. projektant: Ing. arch. Michal Pasiar, 05-06/2017, v architektonickom riešení exteriéru objektu SO2 uplatniť tradičné prvky, tvary a materiály nadväzujúce na prostredie historickej zástavby pamiatkovej zóny.

2. V súlade s podmienkami záväzného stanoviska KPÚ BA č. KPUBA-2017/8815-4/51330/BEL zo dňa 26.07.2017 pred realizáciou **prepracovať návrh riešenia okenných a dverných výplní** z hľadiska uplatnenia dreveného materiálu aj tabuľkového členenia. Pri riešení zmien otvorov na dvorovej fasáde objektu SO2 je potrebná ich architektonická úprava v prospech harmonizácie architektonického výrazu celku z hľadiska tvaru otvorov aj typu a materiálu výplní. Návrh v priebehu spracovania PO prerokovať s KPÚ BA.

3. Detailný návrh drevených okenných a dverných výplní vrátane výplní vikierov (výrobný výkres) vopred prerokovať a predložiť návrh resp. vzorku na schválenie KPÚ BA.

4. Strešné okná budú minimálnych rozmerov, zapustené v rovine strechy s rámami vo farbe strešnej krytiny.

5. V súlade s podmienkami záväzného stanoviska KPÚ BA č. KPUBA-2017/8815-4/51330/BEL zo dňa 26.07.2017 **vylúčiť navrhované zateplenie** fasády pôvodného vinárskeho domu. Z hľadiska princípov pamiatkovej ochrany je zateplenie murív fasád historických stavieb možné v prípade nutnosti len termoizolačnými omietkami. Na úpravu povrchov-murovaných konštrukcií použiť klasickú omietku s paropriepustnými vlastnosťami vrátane sokla. Na fasádach neuplatňovať kamenné, keramické, drevené obklady a plastové prvky. Konkrétny výber povrchovej úpravy fasád objektu a farebnosti jednotlivých prvkov vopred prerokovať a predložiť návrh resp. vzorku na schválenie KPÚ BA.

6. Pri prestavbe objektu minimalizovať zásahy do pôvodných historických stavebných konštrukcií a dispozície pôvodnej stavby. Na opravu omietok a náteru historických konštrukcií stien a klenieb v interiéri použiť omietku na vápenej báze bez cementu.

7. Začiatok a predpokladaný koniec prác oznámiť písomne vopred KPÚ BA, ktorý v zmysle § 32 ods. 13 pamiatkového zákona vykonáva počas úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území štátny pamiatkový dohľad.

8. V prípade, že počas prác dôjde k odkrytiu nepredvídaného nález, je dodávateľ prác v zmysle § 32 ods. 14 pamiatkového zákona povinný až do vydania rozhodnutia KPÚ BA zastaviť práce, ktoré ohrozujú nález. KPÚ BA rozhodne o ďalšom postupe obnovy najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.

9. V prípade archeologického nález pri zemných prácach nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác v zmysle ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

10. Každú zmenu projektovej dokumentácie a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné schváliť KPÚ BA.

Námietky účastníkov konania: Vlastník susednej nehnuteľnosti na pozemku reg. C parc. č. 398 – Štátna ochrana prírody SR, Tajovského 28B, Banská Bystrica vyjadril do zápisnice ŠSD požiadavky, ktoré požadoval uviesť do rozhodnutia:

- požadujú aby mu boli oznámené hlučné práce min. 24 hodín pred realizáciou
- v prípade poškodenia ich nehnuteľnosti, požaduje dať ju do pôvodného stavu.

Stavebný úrad požiadavku akceptuje.

O d ô v o d n e n i e :

Stavebník podal dňa 04.05.2020 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu pre stavebný objekt: „SO-02 Vinársky dom“ na Štúrovej 119 v Modre, súp. č. 1821 (na pozemku reg. C parc. č. 395/3, 395/k. ú. Modra), ktorá je súčasťou stavby „Vinárstvo Pereg – zmena stavby“ Štúrova, Modra (parc. č. reg. C parc. č. 395/2, 395/3, 3956/1, 396/2, k.ú. Modra), na ktorú bolo

vydané stavebné povolenie č. SOÚ-683/2018-1681-Mza zo dňa 26.01.2018, právoplatného dňa 27.03.2018.

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná stavebný úrad rozhodnutím č. SOÚ-16703/2020-896-Zvo dňa 27.07.2020, konanie prerušil a vyzval stavebníka na predloženie chýbajúcich dokladov.

Na základe podnetu vlastníka susednej nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 398, stavebný úrad vykonal dňa 06.08.2020 na stavbe štátny stavebný dohľad. Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že stavebník začal prípravné práce na realizáciu betónového venca – zmysle projektovej dokumentácie, ktorá bola predložená ku zmene stavby pred jej dokončením. Stavebné práce boli na stavbe zastavené okrem tých, ktoré sú v súlade s pôvodnou projektovou dokumentáciou.

Z dôvodu aby sa predišlo nezrovnalostiam, stavebný úrad oznámením č. SOÚ-17084/2020-896-Zvo zo dňa 07.08.2020 nariadil opätovný štátny stavebný dohľad s vlastníkom susednej nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 398, ktorý sa uskutočnil dňa 25.08.2020. Na miestnej obhliadke bolo zistené, že v zastavených prácach sa nepokračovalo. Realizovali sa stavebné práce, len v zmysle pôvodnej projektovej dokumentácie. Vlastník susednej nehnuteľnosti požiadal, aby im boli oznámené hlučné práce min. 24 hodín pred realizáciou a v prípade poškodenia ich nehnuteľnosti, požadujú dať ju dať do pôvodného stavu. Tieto požiadavky požadoval dať do podmienok stavebného povolenia. Stavebník bol s požiadavkami uzrozmeneý. Stavebný úrad požiadavky akceptuje a boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia.

Stavebník v zastúpení požiadal o povolenie zabezpečovacích prác, z dôvodu aby nevznikli škody na majetku vlastníka stavby, vlastníka susednej stavby ako aj škody z hľadiska kultúrnej hodnoty. Orgán štátneho stavebného dohľadu výzvou č. SOU-17592/2020-896-Zvo zo dňa 27.08.2020 vyzval stavebníka aby vykonal zabezpečovacie práce na stavbe, ktoré zabezpečia stavbu proti poveternostným vplyvom a znížia riziko znehodnotenia kultúrnej a spoločenskej hodnoty NKP.

V zmysle § 61 a § 68 stavebného zákona stavebný úrad listom č. SOÚ-17106/2020-896-Zvo zo dňa 10.08.2020 oznámil začatie konania a súčasne v súlade s § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. V súlade s ustanovením § 64 ods. 1 stavebného zákona s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktorých stanoviská a vyjadrenia boli zabezpečené pred začatím stavebného konania, obmedzil stavebný úrad prerokovanie návrhu podľa miery, v akej boli ich požiadavky splnené.

Stavebný úrad zaslal Okresnému úradu Pezinok - odbor starostlivosti o ŽP, ako príslušnému dotknutému orgánu, ktorý vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania pod č. OU-PK-OSZP-2017/006017 zo dňa 21.06.2017 a jeho zmena OU-PK-OSZP-2017/006017-1 zo dňa 10.08.2017 v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona spolu s oznámením žiadosť o zmenu stavby pred dokončením, písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a oznámenie o začatí stavebného konania ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska v súlade s §38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dňa 16.09.2020 bolo na stavebný úrad doručené záväzné stanovisko OU Pezinok odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PK-OSZP-2020/008972-002 zo dňa 16.09.2020, v ktorom bolo konštatované, že návrh spoločnosti Pereg s.r.o., Koreňová 16,851 01 Bratislava „je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami jeho podmienkami“.

Zmena oproti územnému rozhodnutiu uvedená vo výrokovvej časti rozhodnutia nemá negatívny vplyv na ŽP.

K návrhu bola predložená dokumentácia stavby vypracovaná oprávnenou osobou a doklady vymedzené v § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

K projektovej dokumentácii vydali súhlasné stanovisko dotknuté orgány:

- Krajský pamiatkový úrad Pezinok - záväzné stanovisko č. KPÚBA-2020/7780-2/3169/Bel zo dňa 27.04.2020
- Krajský pamiatkový úrad Pezinok - záväzné stanovisko č. KPÚBA-2020/7780-4/59895/Bel zo dňa 29.07.2020
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva – oznámenie HŽP/8842/2020 zo dňa 03.07.2020

- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, stanovisko č. ORHZ-PK2-2020/001242-2 zo dňa 11.05.20200775-2 zo dňa 09.03.2020

Navrhovaná zmena stavby je v súlade so stanoveným funkčným využitím územia a s regulatívmi územia vyplývajúcimi zo záväznej časti platného Územného plánu mesta Modra.

V konaní boli vznesené požiadavky Štátnej ochrany prírody SR, Tajovského 28B, Banská Bystrica oznámenia hlučných prác vopred a uvedenia poškodenia nehnuteľnosti do pôvodného stavu. Stavebný úrad akceptoval pripomienky v podmienkach výrokovkej časti rozhodnutia.

Po preskúmaní podkladov k rozhodnutiu dospel stavebný úrad k záveru, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby za podmienok stanovených v tomto rozhodnutí nie sú ohrozené záujmy spoločnosti a neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Predložená žiadosť bola prerokovaná z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi. V priebehu stavebného konania nenašiel tunajší stavebný úrad také dôvody, ktoré by za stanovených podmienok neumožňovali povolenie stavby. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi, bola vypracovaná oprávnenou osobou, ktorá zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona. V zmysle § 46 ods. 1 stavebného zákona projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

Správny poplatok bol uhradený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v platnom znení.

S ohľadom na uvedené rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 správneho poriadku má proti tomuto rozhodnutiu účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal. Podľa § 54 ods. 1 správneho poriadku sa odvolanie podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Podľa § 54 ods. 2 správneho poriadku odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.

V zmysle § 140c ods. 8 a 9 stavebného zákona proti tomuto rozhodnutiu má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad tohto rozhodnutia s obsahom rozhodnutia podľa § 29 ods. 12 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Lehota na podanie odvolania je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku preskúmateľné súdom.

Príloha: Projektová dokumentácia overená stavebným úradom pre stavebníka.




Juraj Petrakovič
primátor mesta Modry

Doručí sa:

1. stavebník v zastúpení: DBV Euro s.r.o., Robotnícka 461/29, 900 66 Vysoká pri Morave
2. susedia: Štátna ochrana prírody SR, Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
3. Ferdinand Fiala, Horná 207/2, 900 01 Modra
4. Helena Fialová, Horná 207/2, 900 01 Modra
5. RNDr. Ľubomír Mach, Lachova 1604/27, 851 03 Bratislava
6. Mgr. Angelína Machová, Lachova 1604/27, 851 03 Bratislava
7. projektant pôvodnej PD: Acrea s.r.o., Ing. arch. Michal Pasiar, Tomášikova 19, 821 02 Bratislava
8. projektant zmeny: ELEMENT – ateliér architektúry s.r.o., Ing. arch. Juraj Radošovský, Hrachová 16, C, 821 05 Bratislava
9. dodávateľ stavby: Ľubomír Novota – TRIUMF, Horné Držkovce 175, 956 54 Veľké Držkovce
10. účastníkom konania, vyplývajúcim z procesu EIA:
Združenie domových samospráv, P.O. BOX 218, 850 00 Bratislava

Na vedomie:

1. stavebník: PEREG spol. s r.o., Koreňová 15, 851 10 Bratislava
2. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

Doručené po nadobudnutí právoplatnosti:

3. Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie, posudzovanie vplyvov na životné prostredie M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok

Zverejnené na tabuli mesta Modra:

od: 09.10.2020



Pečiatka a podpis zodpovednej osoby

do:

Pečiatka a podpis zodpovednej osoby