

MESTO MODRA

Stavebný úrad

Dukelská 941/38, 90001 Modra

Číslo konania

SÚ-21109/2023-1593-BPi

Modra

09. 10. 2023

Vybavuje

ROZHODNUTIE

Mesto Modra ako príslušný stavebný úrad (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“), § 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, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a podľa § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby: „Obytný súbor Modra – Malé hliny“

objekt: SO - 204 Bytový dom 04

miesto stavby: pozemok reg. „C“, p. č. 8347/101, 8347/121-125, 8347/ 620, k. ú. Modra

podľa GP overeného OU Pezinok pod č. G1-227/2023 zo dňa 30.03.2023

katastrálne územie: Modra

druh stavby podľa § 43b ods.1 písm.b) stavebného zákona:

bytové domy

účel stavby: bývanie v bytovom dome

pre navrhovateľa: ATOPS Development 1 s.r.o., Mlynské nivy 48, 821 09 Bratislava, IČO: 50349601 (ďalej len „navrhovateľ“)

Popis stavby:

Bytový dom 04 (SO-204) 4-podlažný s plochou strechou a terasami na IV. NP. 4. NP je čiastočne ustúpené a na streche nad III. NP sú vytvorené terasy. V bytovom dome je 18 bytov, kopky, spoločné priestory (schodisko, priestor pre upratovačku).

Vykurovanie bytov a ohrev vody z centrálnej kotolne – zdroj plynová kotolňa v objekte BD SO-05. Doplnenie vykurovania bytov tepelným čerpadlom vzduch-vzduch.

Byty na prízemí majú priradené pozemky, ktoré sú definované ako vyhradená súkromná zeleň.

Bytový dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, NN prípojkou na verejný rozvod NN.

Dažďové vody sú cez lapač nečistôt odvedené do vsakovacieho systému na pozemku reg. „C“, p. č. 8347/124, k. ú. Modra.

Statická doprava (parkovanie) je riešená popri príľahlej ceste.

Prístup k bytovému domu je z účelovej areálovej verejnej cesty.

Všetky objekty súvisiace s objektom bytového domu SO-04 sú dokončené a užívania schopné.

Odpad je riešený zbernými nádobami umiestnenými v prístreškoch na plochách v rámci parkoviska pozdĺž cesty príľahlej k bytovému domu.

Základné údaje charakterizujúce stavbu:

Zastavaná plocha: 412 m²

Úžitková plocha: 1228 m²

Obytná plocha: 10889 m²

Počet bytov 18 z toho:

3 – 1 izbové
5 – 2 izbové
10 – 3 izbové

Konštrukcia stavby: stenový nosný systém – murované steny, železobetónové stropné dosky

Na stavbu bolo vydané mestom Modra územné rozhodnutie č. SOÚ-770/2018-MZa-5 zo dňa 04.01.2019, právoplatné dňa 07.02.2019. Stavebné povolenie na predmetnú stavbu vydalo mesto Modra pod č. SOÚ-16124/2020-755-BPi zo dňa 06.07.2020, právoplatné dňa 29.07.2020.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP vydal v zisťovacom konaní rozhodnutie pod č. OÚ-PK-OSZP-2018/000092 zo dňa 20.03.2018, právoplatné dňa 03.05.2018, v ktorom sa uvádza, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná v súlade s projektovaným účelom a len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti. Každá zmena v užívaní stavby podlieha povoleniu stavebného úradu podľa stavebného zákona a musí byť vopred odsúhlasená.
2. Stavbu udržiavať v riadnom stavebnotechnickom stave. Užívateľ stavby po dobu užívania zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s § 86 ods.1 stavebného zákona.
3. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN EN.
4. Stavbu treba užívať tak, aby nebolo ohrozované životné prostredie, zdravie ľudí, bezpečnosť pri práci a požiarne ochrana a susedné nehnuteľnosti.
5. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.
6. S užívaním predmetnej stavby sa nesmie začať skôr, ako kolaudačné rozhodnutie nadobudne právoplatnosť (§ 52 správneho poriadku).
7. Likvidáciu odpadov zabezpečí užívateľ v súlade so zákonom o odpadoch.
8. Podmienky vyplývajúce zo stanoviska dotknutého orgánu:

Dopravný úrad, stanovisko č. 21620/2023/ROP-002-P/48818 zo dňa 19.09.2023

Dodatočne meniť výškové riešenie stavby, vysádzať a nechať rásť porast, resp. umiestňovať ďalšie stavby a zariadenia nestavebnej povahy v riešenom území nad úroveň nadmorskej výšky 236,5 m n.m Bpv, t. j. výšky od cca 12,6 m od úrovne terénu (výškové obmedzenie určené prekážkovou vnútornou vodorovnou rovinou Letiska Dubová) a umiestňovať na strechu daného bytového domu ďalšie zariadenia (napr. vzduchotechniku, konštrukcie, antény, technológie a pod.) nad úroveň výšky 3,0 m od úrovne atiky daného bytového domu, môže byť len po predchádzajúcom prerokovaní s Dopravným úradom.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli zistené také odchýlky od projektu overeného v stavebnom konaní, ktoré by si vyžadovali zmenu stavby pred dokončením.

Dažďové vody boli cez lapač nečistôt navrhované do vsakovacieho systému pôvodne umiestnenom na pozemku reg. „C“, p. č. 8347/517, k. ú. Modra, zmena umiestnenia vsakovacieho systému ku kolaudácii stavby na pozemok reg. „C“, p. č. 8347/124, k. ú. Modra.

Zistené nedorobky, ktoré nebránia užívaniu stavby:

- # neosadené vnútorné zárubne a dvere v jednotlivých bytoch
- # neukončená konečná povrchová úprava podláh a obklady stien v bytoch
- # osadené ale neukončené múriky a oplotenie vonkajších terás
- # terénne a sadové úpravy

Nedorobky budú odstránené do 30.11.2023.

Navrhovateľ oznámi ich odstránenie do 7 dní od ukončenia prác písomne na stavebný úrad.

Účastníci konania nemali v konaní pripomienky a námietky.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 21.07.2023 na stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na časť stavby „Obytný súbor Modra – Malé hliny“ v rozsahu objektu: SO - 204 Bytový dom 04.

Stavebný úrad oznámil podľa § 80 ods. 1 stavebného zákona začatie kolaudačného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne nariadil o predložení návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 23.08.2023.

Pri miestnom zisťovaní bolo zistené, že dažďové vody sú cez lapač nečistôt odvedené do vsakovacieho systému na pozemku reg. „C“, p. č. 8347/124, k. ú. Modra, pôvodne bol vsakovací systém navrhovaný na pozemku reg. „C“, p. č. 8347/517, k. ú. Modra. Zmena nastala z dôvodu riešenia vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých sa stavba realizovala. Stavebný úrad posúdil, že nejde o takú odchýlku od projektu, ktorá by si vyžadovala riešiť zmenu stavby, nakoľko zmena umiestnenia vsakovacieho systému neovplyvňuje posudzovanú stavbu a ani jej okolie.

Statická doprava (parkovanie) je riešená popri prilahlej ceste.

Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe zistené nedorobky brániace jej užívaniu (napr. neukončené vnútorné zábradlie na schodisku, neodvetranie kobky a priestoru upratovačky, nezrealizovaný bezpečný vstup do bytového domu, nezrealizovaný oporný múrik) a záporné stanovisko OR HaZZ Pezinok. Navrhovateľ bol na konaní vyzvaný na odstránenie nedorobkov brániacich bezpečné užívanie stavby

Po preukázaní odstránenia nedorobkov brániacich bezpečné užívanie stavby a predložení súhlasných stanovísk dotknutých orgánov, stavebný úrad posúdil možnosť bezpečného užívania stavby a vydal rozhodnutie.

Podľa § 81b písm. c) stavebného zákona: Kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám.

Podľa § 81b písm. d) stavebného zákona: Kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru.

V konaní boli predložené:

Doložené k žiadosti o kolaudáciu:

1. Právoplatné stavebné povolenie - kópia
2. Overená dokumentácia požiarnej bezpečnosti od OR HaZZ
3. Geometrický plán
4. Vytýčenie adresného bodu
5. Vyhodnotenie súladu návrhu na začatie povoľovacieho konania
6. Zmluva o pripojení ZSDIS
7. Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby
8. Protokol o tlakovej skúške areálových rozvodov vody
9. Protokol o tlakovej skúške vnútorných rozvodov vody
10. Protokol tesnostnej skúšky areálových rozvodov splaškovej kanalizácie
11. Protokol tesnostnej skúšky vnútorných rozvodov splaškovej kanalizácie
12. Protokol tesnostnej skúšky vnútorných rozvodov vykurovania
13. Vyhlásenie o parametroch ZTI
14. Vyhlásenie o parametroch okná a dvere
15. Osvedčenie o preskúšaní pracovníkov – zatepľovací systém
16. Vyhlásenie o parametroch - zatepľovací systém
17. Vyhlásenie o parametroch výstuž
18. Vyhlásenie o parametroch murovaciu malta
19. Vyhlásenie o parametroch murivo
20. Vyhlásenie o parametroch omietky
21. Vyhlásenie o parametroch strešná fólia

22. Protiradónová izolácia – vyhlásenie o parametroch a prehlásenie o zabudovaní
23. Čestné prehlásenie generálneho zhotoviteľa o zabudovaní materiálov v súlade s projektovou dokumentáciou
24. Čestné prehlásenie generálneho zhotoviteľa o realizácii stavby podľa schválenej projektovej dokumentácie
25. Projektová dokumentácia overená stavebným úradom – k nahliadnutiu
26. Protokol o vytýčený stavby
27. Súpis dodržania podmienok stavebného povolenia
28. Darovacia zmluva BVS
29. Energetický certifikát
30. Zmluva o výkone správy bytového domu, Zmluva o dodávke tepla, teplej úžitkovej vody
31. Stavebný denník
32. Správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške bleskozvodu
33. Správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške prípojky nn
34. Správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia bytový dom
35. Protokol o tlakových skúškach a funkčných skúškach klimatizácie
36. Ventilátory – ťahová a funkčná skúška, návod na obsluhu
37. Protokol tesnostnej skúšky areálových rozvodov dažďovej kanalizácie
38. Protokol tesnostnej skúšky vnútorných rozvodov dažďovej kanalizácie
39. Zoznam požiarnych prestupov, vrátane fotodokumentácie
40. Vyhlásenie o parametroch vchodové dvere
41. Čestné prehlásenie vr. vyhlásenia o parametroch na protipožiarnu dvere, štítky na požiarnych dverách
42. Vyhlásenie o parametroch betón
43. Vyhlásenie o parametroch betónové tvárnice
44. Vyhlásenie o parametroch interiérové farby
45. Vyhlásenie o parametroch podlahový polystyrén
46. Strecha, terasa iskrová skúška, vyhlásenie o parametroch
47. Zábradlia vyhlásenie o parametroch a zväračské preukazy
48. Vyhlásenie o parametroch VZT
49. Vyhlásenie o parametroch EL
50. Technická dokumentácia – kniha výťahu
51. Certifikát záverečnej inšpekcie výťahu
52. Zápis o vykonaní školenia dozorca výťahu
53. Vykurovacia skúška
54. Vyhlásenie o parametroch vetracích štrbín na oknách
55. Záznam o vykonaní kontroly na dodávku vody na hasenie požiarov
56. Tlakové skúšky vnútorného požiarného rozvodu
57. Vyhlásenie o parametroch požiarna klapka
58. Stanovisko Inšpektorát práce Bratislava, č. IPBA/IPBA_IPBA/KON/2023/4104-2023/14745 zo dňa 16.08.2023 – v súlade s ust. § 7 ods. 3 písm. c) zákona č. 125/2006 Z.z o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami § 140a ods. 3 a § 140b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nebude si uplatňovať formou záväzného stanoviska požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci k predmetnej stavbe
59. Stanovisko Regionálny úrad VZ Bratislava hlavné mesto, č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12590/24598/2023 zo dňa 05.09.2023 – výzva na doplnenie a stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12590/26939/2023 zo dňa 04.10.2023
60. Stanovisko OR HaZZ Pezinok č. ORHZ-PK1-2023/001973-002 zo dňa 23.08.2023 - nesúhlas a stanovisko č. ORHZ-PK1-2023/001973-003 zo dňa 26.09.2023 - súhlas
61. Stanovisko OÚ Pezinok, OSoŽP – odpady, č. OU-PK-OSZP-2023/007029-002 zo dňa 10.05.2023
62. Stanovisko Dopravný úrad, č. 21620/2023/ROP-002-P/48818 zo dňa 19.09.2023

V konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prejednal ho s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona a jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi. Pri realizácii stavby boli dodržané podstatné podmienky uložené v stavebnom povolení.

Na objekty súvisiace s možnosťou bezpečného užívania predmetného objektu boli vydané rozhodnutia o ich užívaní:
Dažďová kanalizácia: č. OU-PK-OSZP-2023/000087-002 zo dňa 19.01.2023, právoplatné dňa 22.02.2023.
Vodovod, kanalizácia: č. OU-PK-OSZP-2022/000115-051 zo dňa 28.02.2022, právoplatné dňa 31.03.2023.
Komunikácie a spevnené plochy: SÚ-16192/2023-227-BPi zo dňa 26.05.2023, právoplatné dňa 28.06.2023
Verejné osvetlenie: SÚ-15761/2023-222-BPi zo dňa 15.05.2021, právoplatné dňa 23.06.2023
NN rozvody: SOÚ-762/2021-313-BPi zo dňa 22.01.2021, právoplatné 23.02.2021
Plyn: SOÚ-737/2021-312-BPi z dňa 22.1.2021, právoplatné 23.02.2023

Stavebný úrad vymedzil okruh účastníkov konania v súlade s § 78 stavebného zákona:

- ATOPS, s.r.o., Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava, IČO: 46 429 701
- Mesto Modra, Dukelská 38, 900 01 Modra, IČO: 00 304 956

Na konanie boli prizvaní:

- BEELI s.r.o., Ing. Ladislav Balog, 956 01 Bojná – projektant, IČO: 00 304 956

V konaní boli oslovené dotknuté orgány:

- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava,
- Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava
- Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP – EIA, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 841 04 Bratislava
- Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 85101 Bratislava

Stavebný úrad v oznámení o začatí kolaudačného konania upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány v súlade s § 80 ods. 2 stavebného zákona, že môžu svoje námietky a stanoviská uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliada.

Stavebný úrad zaslal Okresnému úradu Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie (EIA) ako príslušnému dotknutému orgánu, ktorý vydal rozhodnutie pod č. OÚ-PK-OSZP-2018/000092 zo dňa 20.03.2018, právoplatné dňa 03.05.2018, v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona spolu s oznámením písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí a oznámenie kolaudačného 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.

Stanoviská tých dotknutých orgánov, ktorí sa k stavbe nevyjadrili na základe oznámenia sa má za to, že sú súhlasné. Stavba bola zrealizovaná tak, že počas jej užívania bude vyhovovať základným požiadavkám podľa ustanovenia § 43d stavebného zákona, čo bolo osvedčené správami o vykonaných skúškach. Užívaním stavby, za dodržania podmienok vo výrokovej časti rozhodnutia, nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Nedorobky nebránia riadnemu a bezpečnému užívaniu stavby. Navrhovateľovi bol určený termín na dokončenie nedorobkov a povinnosť oznámenia ukončenia stavebných prác.

S poukazom na uvedené skutočnosti stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení skutkových a právnych okolností danej veci konštatuje, že stavba je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie s podmienkou dokončenia nedorobkov, uložením termínu a spôsobu oznámenia ich odstránenia a z toho dôvodu stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na mesto Modra pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na mesto Modra pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Juraj Petrakovič
primátor mesta Modry

Doručuje sa

ATOPS Development 1 s.r.o., Mlynské Nivy 48, 82109 Bratislava
Mesto Modra, Dukelská 38/941, 90001 Modra

• doručí sa po právoplatnosti rozhodnutia:

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie (EIA), M. R. Štefánika 10, 90201 Pezinok