

MESTO MODRA

Dukelská 941/38, 90001 Modra

Číslo konania

SÚ-17230/2024-931-ZVo

Modra

02. 07. 2024

Vybavuje

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-01 Výroba, sklady, zázemie“, súp. č.1822

miesto stavby: pozemok reg. „C“, parc. č. 396/1, 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 a zmena stavby pred jej dokončením na časť stavby, stavebný objekt „SO-02 Vinársky dom“ bola povolená rozhodnutím č. SOÚ-18279/2020-896-ZVo zo dňa 22.09.2020, právoplatné dňa 19.11.2020.

Popis zmeny:

- voči pôvodnému projektu dochádza k dispozičným zmenám vyvolaných potrebami technológie výroby. Jedná sa o prepojenie existujúcich priestorov, prípadne ich zväčšenie formou zlúčenia viacerých priestorov do jedného celku.
- prehĺbenie podlahy v časti suterénu, pri prehĺbení podlahy nedochádza k nutnosti prehĺbiť existujúce základy
- vytvorenie 2 ks nových otvorov v nosných stenách I.PP
- vytvorenie nového interiérového schodiska v I.PP – nahradenie pôvodného dreveného schodiska novým železobetónovým schodiskom
- vytvorenie nového exteriérového schodiska do I.PP
- vybudovanie dreveného prístrešku nad vstupom do I.PP

Nemení sa vonkajší tvar a objem objektu. Dochádza k redukcii dverných a okenných otvorov a k vynechaniu exteriérových oceľových konštrukcií, ktoré z hľadiska technológie nie sú potrebné.

Nemení sa funkčné využitie výrobných priestorov a ani nevznikajú priestory s novým funkčným využitím.

Nedochádza k zmene počtu zamestnancov, k zmene v statickej doprave, k zmene v nárokoch na spotrebu energie, potrebu vody a tvorby odpadov.

Tieto stavebné úpravy nemenia obsah a rozsah vplyvu na životné prostredie voči pôvodnému projektu pre stavebné povolenie.

V rámci zmeny sa nezasahuje do častí, ktoré boli posudzované a špecifikované v „Podmienkach pre výstavbu a prevádzku navrhovanej činnosti vyplývajúcej z rozhodnutia Okresného úradu Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, č. OU-PK-OSZP-2017/006017-1 zo dňa 10.08.2017 k navrhovanej činnosti.

Technické údaje objektu SO-01:

zastavaná plocha: 357,50 m²

úžitková plocha: 972,20 m²

Stavba je umiestnená na pozemku reg. „C“, parc. č. 396/1 a 395/2, k. ú. Modra. Polohové a výškové osadenie stavby voči pôvodnému návrhu sa nemení.

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

1. Navrhovaná zmena stavby je v objekte SO 01 na pozemkoch reg. „C“, p. č. 396/1, 395/2, k. ú. Modra podľa projektovej dokumentácie spracovanej Ing. arch. Jurajom Radošovským, máj 2023 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 vlastníčkovi 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 a rozhodnutia č. SOÚ-18279/2020-896-ZVo zo dňa 22.09.2020, právoplatné dňa 19.11.2020, ktoré neboli týmto rozhodnutím zmenené.
9. Podmienky vyplývajúce z vyjadrenia dotknutých orgánov:
Krajský pamiatkový úrad – záväzné stanovisko č. KPUBA-2023/21258-2/97166/BEL zo dňa 29.11.2023:
 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.
 2. Stavba SO-01 je akceptovateľná len ako dočasná stavba obmedzená na dobu trvania funkcie prevádzky vinárstva.
 3. V rámci stavebných úprav nehnuteľnosti vylúčiť zásahy do mestského opevnenia a zabezpečiť jeho ochranu z hľadiska statického zabezpečenia aj zachytenia a odvedenia zrážkovej vody od hradobného múru.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.
 7. Každú zmenu projektovej dokumentácie a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné schváliť KPÚ BA.

Námietky účastníkov konania: V priebehu stavebného konania nevzniesli účastníci konania námietky proti uvedenej stavbe.

Odôvodnenie

Stavebník podal dňa 10.11.2023 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu pre stavebný objekt: „SO-01 Výroba, sklady, zázemie“ na Štúrovej 119 v Modre, súp. č. 1822 (na pozemku reg. „C“, parc. č. 396/1, 395/2, 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 dňa 26.01.2018, právoplatné dňa 27.03.2018 a rozhodnutie č. SOÚ-18279/2020-896-ZVo zo dňa 22.09.2020, právoplatné dňa 19.11.2020, ktorým bola povolená zmena stavby pred jej dokončením na stavebný objekt „SO – 02 Vinársky dom“ súp. č. 1821.

Posledné doklady boli doplnené dňa 27.03.2024. Uvedeným dňom bolo zahájené konanie o zmene stavby pred dokončením.

V zmysle § 61 a § 68 stavebného zákona stavebný úrad listom č. SÚ-15465/2024-931-ZVo zo dňa 09.05.2024 oznámil začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením 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.

Účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanej zmene stavby pred jej dokončením.

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 13.06.2024 bolo na stavebný úrad doručené záväzné stanovisko OU Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PK-OSZP-2024/003720-004 zo dňa 13.06.2024, 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“.

Zmena oproti územnému rozhodnutiu uvedená vo výrokovej 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-2023/21258-2/97166/BEL zo dňa 29.11.2023
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, stanovisko č. ORHZ-PK-2023/002377-002 zo dňa 05.10.2023,
- Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PK-OSZP-2024/003720-004 zo dňa 13.06.2024

Zmena stavby nemení funkčné využitie ani zastavanosť stavby, z toho dôvodu stavebný úrad nevyhodnocoval súlad stavby s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Modra.

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

Doručuje 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. Martina Fialová, Horná 207/2, 900 01 Modra
6. RNDr. Ľubomír Mach, Lachova 1604/27, 851 03 Bratislava
7. Mgr. Angelína Machová, Lachova 1604/27, 851 03 Bratislava
8. projektant pôvodnej PD: Acrea s.r.o., Ing. arch. Michal Pasiar, Tomášikova 19, 821 02 Bratislava
9. projektant zmeny: ELEMENT – ateliér architektúry s.r.o., Ing. arch. Juraj Radošovský, Hrachová 16, C, 821 05 Bratislava
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
3. dodávateľ stavby: Ľubomír Novota – TRIUMF, Horné Držkovce 175, 956 54 Veľké Držkovce

Doručené po nadobudnutí právoplatnosti:

4. 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 na 30 dní:

od: do:

.....
Pečiatka a podpis zodpovednej osoby Pečiatka a podpis zodpovednej osoby

