



ROZHODNUTIE

Mesto Žiar nad Hronom, ktoré je podľa zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) príslušným stavebným úradom, posúdilo návrh zo dňa 28.02.2024 spoločnosti ATINERA s.r.o, so sídlom U Příkopy 1918, 74401 Frenštát pod Radhoštěm, Česká republika, IČO: 28629582, zastúpená splnomocneným zástupcom spoločnosťou LUNEMA property, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 281/18, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 55319971, o povolenie zmeny v užívaní časti stavby bytový dom súpisné číslo 477; 27 nebytových priestorov, druh nebytových priestorov „**Zariadenie služieb a Zariadenie verejnej správy a administratívy**“, umiestnenej na pozemku parcelné číslo CKN 531/3 katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom na nový účel „**Byty**“, vykonalo vo veci konanie a na podklade jeho výsledkov, vydáva v súčinnosti so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) toto

r o z h o d n u t i e:

Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona a § 21 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

nepovoľuje

zmenu v užívaní časti stavby

stavba bytový dom súpisné číslo 477, v rozsahu:

3. poschodie - nebytové priestory č. C-02, C-03, A-04, A-11, A-12, A-13, C-01, druh nebytového priestoru Zariadenie služieb,
 - nebytové priestory č. B-01, A-03, A-02, druh nebytového priestoru Zariadenie verejnej správy a administratívy,
4. poschodie - nebytové priestory č. C-04, B-01, A-02, A-01, C-05, druh nebytového priestoru Zariadenie služieb,
 - nebytové priestory č. C-02, C-03, B-03, B-02, A-07, A-06, A-04, A-03, A-08, druh nebytového priestoru Zariadenie verejnej správy a administratívy,
5. poschodie - nebytové priestory č. A-07, C-07, A-08, druh nebytového priestoru Zariadenie verejnej správy a administratívy,

umiestnená na pozemku parcelné číslo CKN 531/3 katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom na nový účel „**Byty**“, ktorá je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie mesta Žiar nad Hronom (§ 85 ods. 3 stavebného zákona).



Odôvodnenie:

Dňa 28.02.2024 podala spoločnosť ATINERA s.r.o, so sídlom U Pírkopy 1918, 74401 Frenštát pod Radhoštěm, Česká republika, IČO: 28629582, zastúpená splnomocneným zástupcom spoločnosťou LUNEMA property, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 281/18, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 55319971, návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby bytový dom súpisné číslo 477; 27 nebytových priestorov, druh nebytových priestorov „**Zariadenie služieb a Zariadenie verejnej správy a administratívy**“ umiestnenej na pozemku parcelné číslo CKN 531/3, katastrálne územie Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, na nový účel „**Byty**“.

Konanie o povolení zmeny v užívaní stavby nebolo spojené so zmenou stavby.

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností LV č. 1788 je vlastníkom nebytových priestorov
3. poschodie - nebytové priestory č. C-02, C-03, A-04, A-11, A-12, A-13, C-01, B-01, A-03, A-02
4. poschodie - nebytové priestory č. C-04, B-01, A-02, A-01, C-05, C-02, C-03, B-03, B-02, A-07, A-06, A-04, A-03, A-08
5. poschodie - nebytové priestory č. A-07, C-07, A-08,
bytový dom súpisné číslo 477 na pozemku parcelné číslo CKN 531/3, katastrálne územie Žiar nad Hronom, navrhovateľ.

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o povolení zmeny v užívaní časti stavby oznámením pod číslom spisu OSP-1533/2024 O:11800/2024 zo dňa 28.03.2024 a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a stanoviská mohli uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní inak sa na ne neprihliadne. Zároveň ich upozornil, kde môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia.

Ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 30.04.2024. O priebehu konania bol spísaný protokol.

Stavebný úrad posúdil návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby a zistil, že navrhovaná zmena účelu užívania stavby nie je v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Žiar nad Hronom.

Mesto Žiar nad Hronom, odbor životného prostredia a infraštruktúry, ako orgán územného plánovania vydalo stanovisko ku konaniu o zmene v užívaní časti stavby pod číslom OZPI-1767/2024, 13888/2024 zo dňa 22.04.2024. V zmysle platného územného plánu mesta Žiar nad Hronom, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 29/2009 zo dňa 23.4. 2009, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov č.1 – 8, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (ďalej VZN) mesta Žiar nad Hronom č. 1/2009, v znení VZN č. 7/2011, 3/2012, 4/2012, 9/2012, 1/2017, 6/2019, 4/2021a 1/2024, sú dotknuté plochy súčasťou územia, ktoré má funkčné využitie ako obytné územie, plochy verejnej občianskej vybavenosti. Pre tieto plochy sú v § 4 citovaného VZN stanovené nasledovné podmienky:

- 1) Prípustné funkčné využitie je zástavba so stavbami pre školstvo, kultúru, zdravotníctvo, sociálne služby, spoje, obchody, služby okrem dopravných služieb, verejné stravovanie, dočasné ubytovanie, správu a riadenie, verejnú hygienu, požiarne bezpečnosť a na cirkevné účely.
- 2) Obmedzené funkčné využitie sú menšie plochy verejnej zelene, prechodné bývanie, zariadenia technického vybavenia územia a plochy statickej dopravy (parkoviská, garáže).
- 3) Zakázané funkčné využitie je všetko ostatné funkčné využitie územia.
- 4) Maximálna podlažnosť zástavby a koeficient zastavanosti je zdokumentovaný v Regulačnom výkrese.

Pre dotknutú plochu je stanovená maximálna podlažnosť 13 nadzemných podlaží.

Zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie ďalej vyplýva nasledovné:

- Pri návrhu nových podnikateľských aktivít občianskej vybavenosti a pri zmene funkčného využitia už existujúcich objektov požadovať zabezpečenie potrieb statickej dopravy v zmysle ukazovateľov STN 73 6110 (§ 19 ods. 7 VZN č. 1/2009 v platnom znení).

Navrhovaná zmena v užívaní časti stavby **nie je v súlade** so záväznou časťou územného plánu mesta Žiar nad Hronom, nakoľko nemá preukázané zabezpečenie primeraného počtu parkovacích miest a nie je v súlade s Koncepciou rozvoja mesta Žiar nad Hronom v oblasti tepelnej energetiky.



Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84 (kolaudačné konanie).

K zmene účelu užívania časti stavby predložili svoje stanoviská a vyjadrenia nasledovné dotknuté orgány:

- Mesto Žiar nad Hronom, pod číslom OZPI-1767/2024, 13888/2024 zo dňa 22.04.2024;
- Veolia Energia Žiar nad Hronom pod číslom 008/PR-VEZH/2024 zo dňa 29.04.2024;
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žiar nad Hronom pod číslom RÚVZZH/OHŽPZ/669/2628/2024 zo dňa 03.05.2024;
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom pod číslom ORHZ-ZH1-2024/000145-002 zo dňa 30.04.2024.

Na základe uvedených skutočností a na základe výsledkov konania, stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Navrhovateľ uhradil za vydanie rozhodnutia správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších úprav v hodnote 120,00 €.

Poučenie:

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb správneho poriadku, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesova 46, 965 19 Žiar nad Hronom.

Rozhodnutie je po vyčerpaní opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Mgr. Peter Antal
primátor



Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní (posledný deň je dňom doručenia) na úradnej tabuli mesta Žiar nad Hronom, zverejnené na internetovej stránke mesta a v bytovom dome súp. č. 477 (ul. Dr. Jánskeho 4) v Žiari nad Hronom (spôsobom v mieste obvyklým).

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:.....

podpis oprávnenej osoby
odtlačok pečiatky

Rozhodnutie sa doručí:

1. Verejnou vyhláškou účastníkom konania – stavebník: ATINERA s.r.o., U Příkopy 1918, 74401 Frenštát pod Radhoštěm, Česká republika, IČO: 2862958; splnomocnení zástupca: LUNEMA property, s.r.o., Hviezdoslavova 281/18, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 55319971; projektant: Ing. arch. Pavel Henč, Magic Design Henč spol. s.r.o., Hutníkov 315/20, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 36622273; vlastníci bytov a nebytových priestorov: stavba bytového domu súpisné číslo 477, postavená na pozemku parc. č. CKN 531/3 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom.

Na vedomie:

1. ATINERA s.r.o., U Příkopy 1918, 74401 Frenštát pod Radhoštěm, Česká republika, IČO: 28629582
2. LUNEMA property, s.r.o., Hviezdoslavova 281/18, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 55319971
3. Invest-consult, s.r.o., M. R. Štefánika 167/16, 01701 Považská Bystrica, IČO: 43966691
4. Mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesova 46, 96501 Žiar nad Hronom (OŽPal – Ing. Bahno, Ing. Kollárová)
5. RÚVZ ZH, Cyrila a Metoda 23, 96501 Žiar nad Hronom
6. ORHaZZ Žiar nad Hronom, SNP 127, 96501 Žiar nad Hronom
7. Okresný úrad Žiar nad Hronom, Nám. Matice slovenskej 8, 96501 Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie
8. Inšpektorát práce Banská Bystrica, Partizánska cesta 98, 97401 Banská Bystrica
9. Veolia Energia Žiar nad Hronom, s.r.o., A. Dubčeka 1513/55, 96501 Žiar nad Hronom