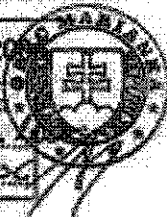


# OBEC MARIÁNKA

Školská č. 32  
900 33 MARIÁNKA

Č. j.: SÚ/1150-UR/2006/BI

Mariánka 27.11.2006



Toto rozhodnutie nadobudlo  
právoplatnosť dňa 12.12.2006  
overil ošs 12.12.2006

## ROZHODNUTIE

Obec Mariánka, zastúpená starostom, ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, (ďalej len „stavebný zákon“) v súvislosti s nadobudnutím účinnosti § 2 písm. c) zákona č. 416/2001 Z. z. „o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky“, podľa § 39 a 39a stavebného zákona v spojení s § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. a §§ 46-47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vydáva toto

### rozhodnutie o umiestnení stavby

„Sústredená individuálna bytová výstavba Mariánka – Panský les, zóna rekreácie a športu – Objekt 2“ na pozemkoch parcela číslo: 815/5, 1350/9 a 1350/52 k.ú. Mariánka, pre navrhovateľa MHI REAL, s. r. o., Sekurisova 16, 841 02 Bratislava.

Stavba sa umiestňuje podľa zakreslenia na kópii z katastrálnej mapy v M 1:2880 súčasťou ktorej je situačný plán v M 1:500, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

#### I. Stavba je členená na objekty:

SO-01	Hrubé teréne úpravy
SO-02	Objekt 2 (rekreačno-športové ubytovacie zariadenie, reštaurácia, šport)
SO-03	Prijazdové komunikácie a chodníky
SO-04	Parkovisko
SO-05	Športové ihrisko
SO-06	Lapač tukov a lapač olejov
SO-07	Terénne a sadové úpravy

#### II. Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

##### A. Urbanisticko-architektonické podmienky:

- 1. Stručný opis:** V zóne rekreácie a športu na pozemkoch parc.č. 815/5 a 1350/9 je navrhovaný objekt č.2 ktorý má nepravidelný tvar. V objekte bude umiestnená reštaurácia s cca. 40 stoličkami, a ubytovanie v 8. nadštandardných apartmánoch, plochy pre rekreačno-športovú činnosť a technické zázemie. Objekt môže byť nepodpivničený, dvojpodlažný s podkroviem. Z hľadiska architektonicko-dispozičného riešenia a lokalitného programu môže byť na 1.NP (prízemie) okrem vstupnej časti do objektu umiestnených 14 parkovacích miest, reštaurácia s cca. 40 stoličkami, jednoizbový príp. 2-izbový byt správcu a nevyhnutné komunikácie (schodiská a výťah). Na 2.NP (poschodie) a v podkroví sú umiestnené ubytovacie priestory, 8 apartmánov. Okrem týchto priestorov budú v objekte vyčlenené plochy pre rekreačno-športovú činnosť a technické zázemie.

Garáže so 14 parkovacími miestami, nachádzajúce sa priamo v objekte, sú priamo prístupné z už vybudovanej miestnej komunikácie, z ktorej je prístupných i ďalších 5 navrhovaných parkovacích miest nachádzajúcich sa na voľnom priestranstve na pozemku parc. č. 1350/52. Súčasťou zóny bude športovo-rekreačné ihrisko nachádzajúce sa na voľnom priestranstve na pozemku parc.č. 815/5 a 1350/9.

2. Odstupové vzdialenosti:

1.1. Odstupová vzdialenosť SO-02 na západnej strane od par. č. 1350/17 min. 3 m

1.2. Stavebná čiara pre SO-02 od par. č. 818/156 (prístupová komunikácia) z južnej strany je min. 5 m

2. Výškové umiestnenie stavby:

SO-01 ± 0,000 = 272,00 m n. m. podlaha LNP/prízemia

3. Výška stavby celkom:

Pre SO-01 max. 16 m po hrebeň strechy od ± 0,000

4. Vzhľad:

Z hľadiska voľby materiálu pre SO-02 respektovať požiadavku na súčinný vzhľad fasád a strešnej krytiny

5. Oplotenie:

Pre SO-02 od parc. č. 818/156 (prístupová komunikácia) z južnej strany vo vzdialenosti min. 1,0 m

6. Dopravné napojenie:

SO-02 je prístupný priamo z prístupovej komunikácie na pozemku parc. č. 818/156 (pokračovanie miestnej komunikácie na Karpatskej ul.) z ktorej je prístupných aj navrhovaných 14 parkovacích miest umiestnených vo vstupnej časti objektu SO-02 a 5 navrhovaných parkovacích miest nachádzajúcich sa na voľnom priestranstve na pozemku parc.č. 1350/52 (SO-04).

3. Podmienky napojenia na inžinierske siete:

Zásobovanie elektrickou energiou: Z verejnej siete z transformačnej stanice 630 kVA. Existujúca kábelová nn prípojka bude predĺžená až k objektu 2, kde bude ukončená rozvodnou istiacou skriňou s inštalovaným elektromerom pre celý objekt. Jednotlivé prevádzky, bytové priestory a obývacie priestory môžu mať svoje podružné merania. Pre funkčnosť všetkých prevádzok v objekte 2 je treba zabezpečiť inštalovaný výkon  $P_i = 315$  kW.

Zásobovanie pitnou vodou: Existujúca uličná prípojka DN 40 bude využitá pre napojenie objektu 2 cez vodomernú šachtu s vodomernou zostavou prípojkami, každá o dĺžke max. do 100 m. Šachta bude umiestnená 1 m za hranicou pozemku. Jednotlivé prevádzky, bytové priestory a obývacie priestory môžu mať svoje podružné merania.

Odkanalizovanie: Kanalizácia, na ktorú bude objekt 2 pripojený je delená na stokovú sieť splaškovú (potrubie PVC DN 300), stokovú sieť dažďovú (potrubie PVC DN 300). Obe prípojky z uličnej stoky sú vyvedené na hranicu pozemku PVC potrubím DN 200. Na ukončení prípojek sa nainštalujú hlavné domové revízne šachty, na ktoré budú pripojené ležaté zvody splaškovej a dažďovej kanalizácie. Na zvodoch splaškovej kanalizácie z priestorov kuchyne reštaurácie bude inštalovaný lapač tukov a z priestorov garáže a parkoviska bude inštalovaný lapač olejov a to vždy pred ich pripojením do hlavného ležatého zvodu splaškovej kanalizácie objektu 2.

Zásobovanie zemným plynom: Potrebné množstvo zemného plynu bude zabezpečené z uličného STL rozvodu DN 63, ktorý bude predĺžený až k objektu, kde bude ukončený v spoločnej skrini, kde budú umiestnené hlavný uzáver plynu, regulátor tlaku plynu a plynomer. Z nej budú pripojené jednotlivé plynové spotrebiče v objekte 2.

Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody: Ako zdroj tepla pre vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody môže slúžiť centrálna kotolňa vybavená 5 nástennými kotlami na

zemný plyn s tepelným výkonom 50 kW. Kotlíka bude umiestnená v samostatnej miestnosti. V jednotlivých vykurovaných priestoroch (samostatných okruhoch) budú osadené regulačné stanice na regulovanie vykurovacej vody a prípravu teplej úžitkovej vody.

Vzduchotechnické zariadenia: Vzhľadom na orientáciu obytných priestorov objektu 2 prevažne na južnú stranu je navrhnuté vzduchotechnické zariadenie, ktoré ich bude v letných mesiacoch chladit'. Navrhnutý je vodný chladiaci systém, ktorý je alternatívne možné spojiť aj s vykurovaním. Okrem chladenia sa uvažuje v rámci vzduchotechnického zariadenia s odvetraním garáže, sociálno-hygienických zariadení a priestorov reštaurácie vrátane jej prevádzkového zázemia.

#### 4. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk orgánov štátnej správy, miestnej samosprávy a dotknutých organizácií:

1. Ak v ďalšom stupni projektovej dokumentácii bude neprojektovaný zdroj znečisťovania ovzdušia je potrebné pred vydaním stavebného povolenia predložiť projektovú dokumentáciu na posúdenie na OÚŽP v Malackách, odbor ŠSOO.
2. S komunálnym a drobným stavebným odpadom produkovaným počas výstavby nakladať v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce.
3. Počas výstavby sa nepovoľuje vytvárať medziakládky stavebného odpadu.
4. Stavbu je potrebné zabezpečiť tak, aby nedochádzalo k znečisťovaniu okolia a zhoršovaniu životného prostredia.
5. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia je potrebné požiadať o vyjadrenie ku kolaudácii OÚŽP v Malackách, odbor ŠSOH.
6. V prípade výkopových prác terén po ukončení vrátiť do pôvodného stavu.
7. Dispozično - prevádzkové riešenie reštaurácie vrátane technologického vybavenia riešiť podľa požiadaviek NV SR č. 298/2006 Z.z., o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania.
8. Riešiť účinné odvetranie všetkých priestorov bez možnosti prirodzeného vetrania ako aj odvetranie garáže tak, aby nedochádzalo k obťažovaniu okolitého prostredia výfukovými plynmi.
9. Zabezpečiť potrebnú vzduchovú priechodnosť medzi bytovými a nebytovými priestormi tak, aby boli splnené požiadavky STN 73 0532 Akustika - hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
10. Objekt stavebno - technicky zabezpečiť tak, aby hlučnosť z garáže prevádzky reštaurácie a technologických zariadení negatívne neovplyvňoval súvisiace vlastné obytné prostredia podľa NV SR č. 339/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií.
11. V rámci kolaudačného konania preukázať protokolom laboratórneho rozboru vzorky vody dodávanej do spotrebniaka predmetnej výstavby jej kvalitu v súlade s kritériami NV SR č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu.
12. Vodomerne šachty realizovať tak, aby umožňovali montáž štandardnej vodomernej zostavy (zostáv).
13. Požadovaný odber elektrickej energie s  $P_1 = 315$  kW, čo predstavuje  $P_2 = 142$  kW, bude možné napojiť káblovým NN rozvodom z existujúcej transformačnej stanice TS 0043 - 13 po majetkoprávnom vysporiadaní s jej terajším vlastníkom.

14. V ďalšom stupni PD je potrebné, aby boli vo výkresovej časti zakreslené a potvrdené jestvujúce prístupové (miestne) ako aj transportné (diaľkové) podzemné telekomunikačné vedenia a zariadenia v záujmovom území stavby a v dokladovej časti PD bolo platné vyjadrenie o ich existencii.
15. Výjazdy z pozemkov musia byť vyriešené s náležitými rozhradovými pomermi, t. j. oplôtencia pozemkov musia byť riešené v súlade s STN 73 6057 tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhrad pri vychádzaní z pozemkov na komunikáciu.

### III. Osobitné podmienky

1. V projektovej príprave stavby zabezpečiť dodržanie vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

### IV. Námitky účastníkov konania:

V rámci konania neboli účastníkmi konania uplatnené námitky voči vydaniu územného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

### V. Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky do dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Čas platnosti tohto územného rozhodnutia môže stavebný úrad predĺžiť podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona na základe žiadosti navrhovateľa, podanej stavebnému úradu pred uplynutím lehoty, ak nebola podaná žiadosť o stavebné povolenie.

### Odôvodnenie:

Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Sústreďená individuálna bytová výstavba Marianka – Panáký les, zóna rekreácie a športu – Objekt 2“ na pozemkoch parcela číslo: 815/5, 1350/9 a 1350/52 k.ú. Marianka, podal vlastník pozemkov: MH REAL, s. r. o., Sekurisova 16, 841 02 Bratislava písomne dňa 31.10.2006. K návrhu bola predložená dokumentácia pre územné konanie v zmysle § 3 ods. 4 vyhlášky č. 453/200 Z. z. v dvoch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou, projektová, inžinierska a realizačná kancelária REPRIMA spol. s r. o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava, situčný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením výzieb na okolie, doklady o vlastníctve k pozemkom, výpisy z LV č. 1219 zo dňa 6.9.2006. Lokalita stavby sa nachádza na západnom úpätí Malých Karpát, v údolí na severovýchodnej časti obce Marianka.

Stavebný úrad oznámil podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania, dotknutým účastníkom štátnej správy a miestnej samosprávy a zároveň v súlade s ustanovením § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho konania a určil lehotu pre uplatnenie námietok, pripomienok a stanovísk do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

Pre územie je spracovaná územno-plánovacia dokumentácia sídelného útvaru Marianka – aktualizácia ÚPN SÚ, vypracovaná Ing. arch. Petrom Valkovičom a Ing. arch. Jánom Šimkom v júni 2000, schválená obecným zastupiteľstvom v Marianke 4. júla 2000 uznesením č. U 02 1607/2000 a územný plán SÚ Marianka, zmena a doplnok č. 2/2004,

vypracovaný Ing. arch. M. Dudášovou, Bratislava, vo februári 2004, na základe ktorých bolo možné návrh posúdiť.

Pred vydaním územného rozhodnutia boli stavebnému úradu doručené stanoviská a vyjadrenia nasledovných dotknutých orgánov a organizácií:

Obvodný úrad životného prostredia v Malackách, č. OUŽP-2006/01840/378/KOM zo dňa 23.11.2006 podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov s podmienkami, z ktorých aktuálne podmienky boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

Obvodný úrad životného prostredia v Malackách, č. OUŽP-2006/01878/416-STJ zo dňa 23.11.2006 podľa § 67 ods. 1 písm. d) zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov s podmienkami, z ktorých aktuálne podmienky boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

Obvodný úrad životného prostredia v Malackách č. j. OUŽP-2006/01850/365/KVM zo dňa 10.11.2006 podľa § 61 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov (vodný zákon) s podmienkami, z ktorých aktuálne podmienky boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

Obvodný úrad životného prostredia v Malackách č. j. OUŽP-2006/01831BAP zo dňa 09.11.2006, z ktorých aktuálne podmienky boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, č. RUVZ/23-16464/2006 zo dňa 15.11.2006 podľa § 6 ods. 5 písm. l) a § 10 ods. 3 písm. b) zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zмене a doplnení niektorých zákonov – záväzná stanovisko, ktorým vydal súhlas s podmienkami, ktoré boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

ZSE, a.s. Bratislava, bez čísla zo dňa 29.08.2006, BVS, a.s., vyjadrenie č. 18271/4021/06/Om zo dňa 09.11.2006, SPP, a.s. Bratislava, vyjadrenie DSAIz/510/2006/Ka zo dňa 22.11.2006, Slovak Telekom a.s., č. 25714/06/TOPI-856 zo dňa 07.11.2006, Okresné riaditeľstvo PZ v Bratislave - okolí, ODI č.p.: ORP-1-37/DI-OVS-2006-H zo dňa 09.11.2006, z ktorých aktuálne podmienky boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

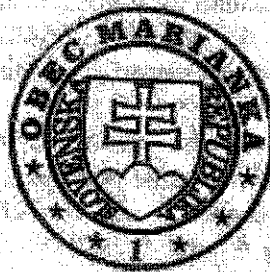
Stavebný úrad posúdil predložený návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona a vyhlášky č. 453/2000 z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a zistil, že navrhované umiestnenie stavby „Sústredená individuálna bytová výstavba Marianka – Panský les, zóna rekreácie a športu – Objekt 2“ je v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou obce Marianka, podľa ktorej je lokalita stavby určená na šport a rekreáciu.

Predložená projektová dokumentácia pre územné konanie z hľadiska urbanistickej kompozície a ochrany hodnôt územia plne rešpektuje predpísané urbanistické ukazovatele priestorovej regulácie t. j. index zastavania pozemku, index podlažnej plochy a výšku zástavby. Okrem toho plne rešpektuje regulatívy územného rozvoja z hľadiska: ekológie a životného prostredia, funkčno-prevádzkových vzťahov, dodržania kompozično-priestorových princípov, podmienky pre umiestnenie športovo-rekreačného objektu, osobitne sa to týka stavebných čiar a odstupových vzdialeností od hraníc susedných pozemkov. Napojenie objektu je riešené na už vybudovanú infraštruktúru, t. j. komunikácie, verejné osvetlenie, čistiarne odpadových vôd, splaškovú a dažďovú kanalizáciu, vodovod, plynovod, transformovňu, rozvod VN-22 kV a rozvod NN-0,4 kV, z ktorých v čase vydania územného rozhodnutia neboli skolaudované čistiarne odpadových vôd, splašková a dažďová kanalizácia a vodovod. Táto skutočnosť bola zohľadnená v podmienkach tohto rozhodnutia a nebráni realizácii predmetnej stavby. Plocha celého územia lokality „Panský les“ bola rozdelená do 8 zón na bývanie A-H, ktoré sú riešené samostatne. Na plochy pre bývanie nadväzuje plocha objektu občianskej vybavenosti a plocha pre rekreáciu a šport, na ktorej sa nachádza objekt 2, rekreačno-športové ubytovacie zariadenie. Stavba je osadená tak, že rešpektuje stavebnú čiaru 5,0 m od hranice pozemku z prístupovej komunikácie ktorá je pokračovaním miestnej komunikácie na Karpátskej ul. v Marianke.

V priebehu konania neboli zistené skutočnosti, ktoré by bránili rozhodnúť o umiestnení predmetnej stavby podľa predloženého návrhu, a preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 a 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský stavebný úrad v Bratislave písomným podaním na tunajší stavebný úrad (podateľňa Obecného úradu v Marianke).



oh

Jozef Kráľ  
starosta obce

**Prílohy:**

Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 13.7.2006 v M 1:2880,  
súčasťou ktorej je situačný plán v M 1:500

**Doručuje sa:**

- |           |  |
|-----------|--|
| 1.        | Bratislava   |
| 2.        | Bratislava   |
| 3.        |  |
| 4.        |  |
| <b>Na</b> |  |
| 1.        | odbor ŽP-ŠSOV, odbor ŽP-ŠSOH, odbor<br>ľacky   |
| 2.        | Bratislava – hlavné mesto SR, Ružinovská 8,<br>Ružinovská 48, 826 46 Bratislava              |
| 3.        | vy 44/b, 825 11 Bratislava   |
| 4.        | 816 47 Bratislava  |
| 5.        | 816 47 Bratislava  |
| 6.        | 817 62 Bratislava  |
| 7.        | 817 62 Bratislava  |
| 8.        | OK PZ IŠTEBIEVA - OKAJIE, Úradný ústav, inšpektorát, Šenkvičná 14, P.O.29,<br>902 01 Pezinok |
| 9.        | Stavebný úrad 2x   |

