



WES

OBEC MARIANKA
so sídlom: Školská 32
900 33 Marianka

Toto rozhodnutie nadobudlo
právo platnosť dňa 8.6.2007
overil dňa 13.7.2007



Č.j.: SU/322-ÚR/2007/BI

Marianka : 21. 05. 2007

ROZHODNUTIE

Obec Marianka, zastúpená starostom Ing. Viliamom Bolgáčom, 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. e) 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 Marianka – Panský les, zóna „D+E“ na pozemkoch parc. č.: 818/72, 818/73, 818/109, 818/138, 818/139, 818/140, 818/141, 818/143, 818/197, 818/200, 818/201, 818/202, 818/203, 818/208, 818/219, 818/225, 818/222, 818/223, 818/224, 1350/49, 1350/55 a 1350/56, k.ú. Marianka, pre navrhovateľa MH 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-01E1 Rodinný dom 1
- SO-02E1 Rodinný dom 2
- SO-03E1 Rodinný dom 3
- SO-04E1 Rodinný dom 4
- SO-05E1 Rodinný dom 5
- SO-06E2 Rodinný dom 6
- SO-07 Hrubé terénne úpravy a oporný múr
- SO-08 Vnútrozónová účelová komunikácia
- SO-09 Splašková kanalizácia
- SO-10 Dažďová kanalizácia
- SO-11 Vodovod
- SO-12 Plynovod
- SO-13 Rozvod nn elektriny 0,4 kV

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

A. Urbanisticko-architektonické podmienky:

Stručný opis: V zlúčenej zóne „D+E“, ktorej celková výmera činí 17 609 m² sa navrhuje výstavba 6 rodinných domov dvoch typov:

- päť typu „E1“, nepodpivničené, s 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím, sedlovou strechou, zastavaná plocha každého objektu je 315,89 m²,

- jeden typu „E2“, nepodpivničený, s 1 nadzemným podlažím a podkrovím, so sedlovou strechou; zastavaná plocha objektu je 328,50 m².

Rodinné domy majú každý 2 bytové jednotky so samostatným vstupom, každá bytová jednotka má 2 parkovacie stojiská v dvojgaráži, pričom všetky rodinné domy môžu byť využívané ako dvojgeneračné.

Celková zastavaná plocha 5-timi rodinnými domami typu „E1“ a jedným typu „E2“, vrátane vnútrozónovej komunikácie činí 2.503 m², čo je **14,21 %** z celkovej plochy pozemkov. Celková zastavaná plocha pozemkov (rodinné domy, ostatné spevnené plochy – chodníky, cesty a pod. vrátane navrhovanej vnútrozónovej účelovej komunikácie a oporných múrov) činí 3.062 m², čo predstavuje 17,39 % z celkovej plochy pozemkov. Súčasťou stavby je vybudovanie vnútrozónovej účelovej komunikácie a napojenie inžinierskych sietí pre rodinné domy SO-01 a SO-02 typu E1 a rodinného domu SO-06 typu E2. Vstup do rodinných domov SO-01 a SO-02 typu E1 a do rodinného domu SO-06 typu E2 je z novovybudovanej vnútrozónovej účelovej komunikácie; rodinné domy SO-03, SO-04 a SO-05 typu E1 sú prístupné z už vybudovanej verejnej miestnej komunikácie.

Odstupové vzdialenosti:

- 1.1. Odstupová vzdialenosť medzi jednotlivými stavebnými objektmi SO-01E1 až SO-05E1 nesmie byť menšia ako 6 m
- 1.2. Odstupová vzdialenosť SO-01E1 a SO-06E2 na západnej strane od par.č. 818/63, 818/66, 818/68 a 818/71 je min. 3 m
- 1.3. Odstupová vzdialenosť SO-05E1 na východnej strane od par.č. 1350/16 a 1350/20 je min. 3 m
- 1.4. Stavebná čiara pre SO-03E1 až SO-05E1 od hranice parc.č. 818/156 (komunikácia) z južnej strany je min. 5 m
- 1.5. Stavebná čiara pre SO-01E1 a SO-02E1 od hranice vnútrozónovej komunikácie SO-08 (hranice novej parcely č. 818/202) z južnej strany je min. 3 m
- 1.6. Stavebná čiara pre SO-06E2 od hranice vnútrozónovej komunikácie SO-08 (hranice novej parcely 818/202 a 818/224) zo severnej a východnej strany je min. 3 m.
2. **Výškové umiestnenie stavby:**

SO-01E1	± 0,000 = 267,81 m n. m.	podlaha I.NP/prízemia
SO-02E1	± 0,000 = 268,04 m n. m.	podlaha I.NP/prízemia
SO-03E1	± 0,000 = 263,67 m n. m.	podlaha I.NP/prízemia
SO-04E1	± 0,000 = 266,03 m n. m.	podlaha I.NP/prízemia
SO-05E2	± 0,000 = 267,50 m n. m.	podlaha I.NP/prízemia
SO-06E2	± 0,000 = 266,56 m n. m.	podlaha I.NP/prízemia
3. **Výška stavby celkom:**
 - 3.1. Pre SO-01E1 až SO-06E2 max. 14 m po hrebeň strechy od ± 0,000
4. **Vzhľad:**
 - 4.1. Z hľadiska voľby materiálu rešpektovať požiadavku na súčinný vzhľad fasády a strešnej krytiny
5. **Oplotenie:**
 - 5.1. Pre SO-01E1 a SO-02E1 od hranice vnútrozónovej komunikácie SO-08 (hranice novej parcely 818/202) z južnej strany je min. 1,0 m
 - 5.2. Pre SO-03E1 až SO-05E1 od hranice parc.č. 818/156 (komunikácia) z južnej strany je min. 1,0 m
 - 5.3. Pre SO-06E2 od hranice vnútrozónovej komunikácie SO-08 (hranice novej parcely 818/202 a 818/224) zo severnej a východnej strany je min. 1,0 m.
6. **Dopravné napojenie:**

- 6.1. SO-01E1, SO-02E1 a SO-06E2 z novonavrhovanej vnútrozónovej účelovej komunikácie (objekt SO-07, par.č. 818/202, 224 a 225), ktorá sa napojí na prístupovú komunikáciu z pozemku parc. č. 818/156.
- 6.2. SO-03E1 až SO-05E1 z prístupovej komunikácie na pozemku parc. č. 818/156 (pokračovanie miestnej komunikácie na Karpatskej ul.)

B. Podmienky napojenia na inžinierske siete:

Zásobovanie elektrickou energiou: Z vybudovanej transformačnej stanice 630 kVA, každý rodinný dom 1 až 6 bude napojený cez rozvodnú istiacu skriňu PRIS so samostatným elektromerovým rozvádzačom pre každú bytovú jednotku, umiestneným na hranici pozemku. Pre prevádzku každého z 6-tich rodinných domov treba zabezpečiť inštalovaný výkon $P_i=25$ kW. Každá bytová jednotka v rodinnom dome má samostatné meranie spotreby.

Zásobovanie pitnou vodou: Samostatnými domovými prípojkami, každá o dĺžke do 100 m. Prípojka DN 25 bude využitá pre napojenie rodinného domu SO-03E1 a SO-04E1 cez typizovanú plastovú šachtu s vodomernou zostavou. Šachta bude umiestnená 1 m za hranicou pozemku. Rodinný dom SO-05E1 bude pripojený prípojkami DN 25, ktoré sú ukončené v novej v monolitckej betónovej vodomernej šachte. Táto je pripojená na uličný vodovodný rad prípojkou DN 40. Šachta je umiestnená 1 m za hranicou pozemku na parcele č. 1350/49.

Rodinné domy SO-01E1, SO-02E1 a SO-06E2 budú pripojené z existujúcej prípojky DN 65, ktorá je ukončená v monolitckej betónovej vodomernej šachte. Vodomerná šachta je umiestnená 1 m od hranice pozemku na parcele č. 818/72 a môže byť v nej umiestnená zosilňovacia tlaková stanica vody pre túto zónu, ak bude potrebná. Jednotlivé bytové jednotky v uvedených rodinných domoch sú pripojené prípojkami DN 25 z tejto hlavnej prípojky, vedených v telese vnútrozónovej komunikácie, cez typizované plastové šachty s vodomernou zostavou. Šachty budú umiestnené 1 m za hranicou pozemku. Každá bytová jednotka má samostatné meranie spotreby.

Odkanalizovanie: Delenou kanalizáciou, domovými prípojkami samostatne pre každú bytovú jednotku, každá o dĺžke max. do 100 m, cez revízne šachty prípojkami na verejné rozvody. Obe prípojky z uličnej stoky sú vyvedené na hranicu pozemku PVC potrubím DN 200. Na ukončení prípojok sa nainštalujú hlavné domové revízne šachty, na ktoré budú pripojené ležaté zvody splaškovej a dažďovej kanalizácie. Rodinné domy SO-01E1, SO-02E1 a SO-06E2 sú napojené na zvody oboch typov delenej kanalizácie, vedené pod telesom vnútrozónovej komunikácie do revízných šácht, osadených na jestvujúce vývody kanalizačných prípojok DN 200 na pozemku parcelné č. 818/72. Každá bytová jednotka má samostatné odčítávanie spotreby.

Zásobovanie zemným plynom: Potrebné množstvo zemného plynu bude zabezpečené z uličného STL rozvodu DN 63 už zriadenými STL prípojkami DN 25 (pre rodinné domy SO-03E1, SO-04E1 a SO-05E1), resp. DN 40 (pre rodinné domy SO-01E1, SO-02E1 a SO-06E2), ktoré sa predĺžia k jednotlivým rodinným domom a kde na hranici pozemku v spoločnej skrini bude umiestnený hlavný uzáver plynu, regulátor tlaku plynu a plynomer. Z nich budú pripojené jednotlivé domy NTL plynovými prípojkami DN 25. Každá bytová jednotka má samostatný plynomer.

Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody: V každom byte rodinného domu bude plynový kondenzačný turbokotol kategórie C so zásobníkom TUV 150 l.

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

1. S komunálnym a drobným stavebným odpadom produkovaným počas výstavby nakladať v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce.
2. Počas výstavby sa nepovoľuje vytvárať medziskládky stavebného odpadu. Stavebný odpad je potrebné zneškodňovať na základe zmluvného zabezpečenia s oprávnenou organizáciou, fyzickou alebo právnickou osobou oprávnenou na podnikanie.

3. Stavbu je potrebné zabezpečiť tak, aby nedochádzalo k znečisťovaniu okolia a zhoršovaniu životného prostredia.
4. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia je potrebné požiadať o vyjadrenie ku kolaudácii Okresný úrad v Malackách, odbor ŠSOH.
5. V prípade výkopových prác terén po ukončení vrátiť do pôvodného stavu.
6. Ku kolaudácii stavby predložiť rozbor pitnej vody z predmetnej stavby, ktorý preukáže súlad s kritériami nariadenia vlády SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu.
7. Vodomerné šachty realizovať tak, aby umožňovali montáž štandardnej vodomernej zostavy (zostáv).
8. V prípade pripojenia do distribučnej siete SPP, a.s. pred vypracovaním ďalšieho stupňa PD podať žiadosť o pripojenie k distribučnej sieti SPP, a.s., kde budú stanovené technické podmienky pripojenia.
9. Pri spracovaní ďalších stupňov PD je potrebné overiť a rešpektovať jestvujúce zariadenia v správe SPP, a.s., dodržať platné predpisy, normy a technické riešenie konzultovať na SPP a.s.
10. Požadovaný odber elektrickej energie s maximálnou rezervovanou kapacitou 67,5 kW pre šesť rodinných domov bude možné napojiť na distribučnú sieť ZSE, a.s. - z existujúceho káblového rozvodu NN, po jeho majetkovo právnom vysporiadaní medzi terajším vlastníkom MH REAL, s.r.o. a ZSE, a.s.
11. 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.
12. Parametre cestných komunikácií, ako aj napojenia na nadradený komunikačný systém, požadujeme navrhnuť v súlade s príslušnými STN.
13. Výjazdy z pozemkov musia byť vyriešené s náležitými rozhládovými pomermi, t.j. tvary oplození pozemkov musia byť riešené v súlade s STN 73 6057 tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhľad pri vychádzaní z pozemkov na komunikáciu.
14. Napojenie novo budovanej komunikácie na miestnu komunikáciu požadujeme vyriešiť v súlade s STN 73 6102 o rozhlade v križovatke.

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.
2. Každá bytová jednotka so samostatným vstupom môže mať dve samostatné parkovacie stojiská – dvojgaráž.
3. Každá bytová jednotka so samostatným vstupom môže tvoriť (aj s prípojkami) samostatný funkčný celok.

IV. Námietky účastníkov konania:

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

V. Platnosť územného rozhodnutia:

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.

1. 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 Sústredená individuálna bytová výstavba Marianka – Panský les, Zóna „D+E“ na pozemkoch parc. č.: 818/72, 818/73, 818/109, 818/138, 818/139, 818/140, 818/141, 818/143, 818/197, 818/200, 818/201, 818/202, 818/203, 818/208, 818/219, 818/225, 818/222, 818/223, 818/224, 1350/49, 1350/55 a 1350/56, k.ú. Marianka podal investor: MH REAL, s.r.o., Sekurisova 16, 841 02 Bratislava, písomne dňa 22.03.2007. 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, projekčná, inžinierska a realizačná kancelária REPRIMA spol. s r.o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava, situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb na okolie, doklady o vlastníctve k pozemkom, výpis z LV č. 1219 zo dňa 19.3.2007 a výpis z LV č. 1700 zo dňa 28.2.2007. 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. OÚŽP-2007/00690/134/KOM zo dňa 10.4.2007 podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona NR SR 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. j.: OÚŽP-2007/00752/165/KVM zo dňa 16.04.2007 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.: OÚŽP-2007/00704/102-STJ zo dňa 18.04.2007 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.: OÚŽP/2007/00695BAPzo dňa 18.04.2007, bez námietok a pripomienok.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, č.: RÚVZ/23-4622/2007 zo dňa 28.03.2007 podľa § 6 ods. 5 písm. l) a § 10 ods. 3 písm. b) zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov – záväzné stanovisko, ktorým vydal súhlas s podmienkami, ktoré boli premietnuté do podmienok rozhodnutia.

ZSE, a.s. Bratislava, bez čísla zo dňa 16.04.2007, BVS, a.s., vyjadrenie č. 7702/4021/07/Om zo dňa 11.04.2007, SPP, a.s. Bratislava, vyjadrenie DSAIz/428/2006/Ka zo dňa 02.10.2006, Slovak Telekom, a.s., č. 21866/07/TOPI - 194 zo dňa 01.04.2007, Okresné riaditeľstvo PZ v Bratislave - okolí, ODI č.p.: ORP-41-13/DI-ING-07-H zo dňa 20.04.2007, 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 „D+E“ je v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou obce Marianka, podľa ktorej je lokalita stavby určená na individuálnu bytovú zástavbu.

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 jednotlivých objektov rodinných domov, osobitne sa to týka stavebných čiar a odstupových vzdialeností od hraníc susedných pozemkov. Napojenie rodinných domov je riešené na už vybudovanú infraštruktúru, t. j. komunikácie, verejné osvetlenie, čistiare odpadových vôd, splašková a dažďová kanalizácia, vodovod, plynovod, transformovňa, rozvod VN-22 kV a rozvod NN-0,4 kV, z ktorých v čase vydania územného rozhodnutia ešte neboli skolaudované čistiare odpadových vôd, splašková a dažďová kanalizácia a vodovod. Táto skutočnosť bola zohľadnená v podmienkach tohto rozhodnutia a nebráni v tomto čase ďalšej príprave predmetnej stavby. Plocha územia na bývanie bola rozdelená do 8 samostatných zón A-H, ktoré sú riešené samostatne. Na plochy pre bývanie nadväzuje plocha pre rekreáciu a šport, ktorá sa nachádza na konci riešeného územia. Stavba je osadená tak, že rešpektuje stavebnú čiaru min. 5,0 m od hranice pozemku z prístupovej komunikácie ktorá je pokračovaním miestnej komunikácie na Karpatskej ul. v Marianke. Stavebná čiara od hranice navrhovanej vnútrozónovej účelovej komunikácie, ktorá sa napojí na prístupovú komunikáciu z pozemku parc. č. 818/156 je určená min. 3,0 m. Z hľadiska urbanistického sú rodinné domy a prípojky inžinierskych sietí k nim navrhnuté tak, že umožňujú jednoduché majetkovo-právne vysporiadanie medzi budúciimi vlastníckmi, s minimálnymi vecnými bremenami.

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).




Ing. Viliam Bolgáč
starosta obce