



OBEC ROVINKA

PSČ 900 41 Rovinka 350

č.j.SÚ-50-174/3222/2016/25/Šin.

Rovinka dňa 14.11.2016

ROZHODNUTIE

Obecný úrad Rovinka, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), podľa § 46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

Podľa §§ 39, §39a ods. 1,2 stavebného zákona a § 4 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ako aj príslušných ustanovení zák. č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok) vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby .

- 1. Týmto rozhodnutím sa umiestňuje stavba :**
„ Polyfunkčný objekt Rovinka III - Relax “

Navrhovateľom : Rovinka Residence s.r.o., IČO 44 607 377
so sídlom Haburská č.49/A, Bratislava

Podmienky pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby:

Miesto stavby: parc.č.238/1, 239/4, 237/7 a 1838/28 kat.územie Rovinka, Hlavná ulica.

Typ stavby :

Polyfunkčný objekt:

Novostavba samostatne stojaceho štvorpodlažného objektu s ustúpeným podlažím, s jedným podzemným podlažím. V I. PP sa nachádza wellness bazén a bazénová technika. V I.NP občianska vybavenosť (posilňovňa, šatne, recepcia), na II. až IV. NP a na ustúpenom podlaží sa nachádzajú pohotovostné byty. Na každom podlaží sa nachádza 13 pohotovostných bytov, spolu 39. Na poslednom ustúpenom podlaží sa nachádzajú dva apartmány, ktorých plocha nepresahuje 50% plochy posledného typického podlažia.

- 1. Umiestnenie polyfunkčného objektu od susedných nehnuteľností:**

- na hranici s pozemkom parc.č.237/7 kat.územie Rovinka
- 3,26 m od pozemku parc.č.238/2 kat.územie Rovinka
- 20,20 m od stavby na parc.č.240 kat.územie Rovinka
- 9,55 m od stavby na parc.č.236 kat.územie Rovinka

1.3 Zastavaná plocha stavby : 574,92 m²

1.4 Maximálna výška stavby : + 17,100 m od ± 0,000 = 131,52 m.n.m. = podlaha prízemia

- 1.5 Tvar strechy : plochá.
1.6 Účel stavby : nebytová budova – bývanie, služby.
1.7 Doba trvania stavby : trvalá.

2. Komunikačné napojenie a statická doprava:

- Stavba bude dopravne napojená na Hlavnú ulicu - komunikáciu I/63 cez jestvujúci vjazd a výjazd.
- Statická doprava bude riešená na vlastnom pozemku vybudovaním 52 parkovacích stání na teréne, ktorých umiestnenie bude predmetom samostatného územného konania.

3. Napojenie na inžinierske siete :

Polyfunkčný objekt bude napojený prípojkami na areálové rozvody vody, kanalizácie a elektriny. Vykurovanie je navrhnuté elektrické.

4. Navrhovateľ je povinný splniť podmienky vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk dotknutých orgánov a účastníkov územného konania:

a) Podmienky OÚ v Senci z hľadiska vodohospodárskych pomerov, uvedené v stanovisku zo dňa 18.03.2016:

- Navrhovateľ dodrží príslušné ustanovenia zákona č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej vodný zákon) , ust. vyhl.MŽP SR č.556/2002 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona, spolu súvisiace právne predpisy a technické normy.
- Vzhľadom k tomu, že sa záujmové územie nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov, je potrebné dodržať podmienky § 31 vodného zákona a činnosť je možné vykonávať len ak sa zabezpečí všestranná ochrana povrchových a podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy ich zásob. V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť výrobné, dopravné a iné záujmy zosúladené s vyššie uvedenými požiadavkami už pri spracúvaní koncepcie rozvoja územia a územnoplánovacej dokumentácie.
- Do vsakovacieho systému možno nepriamo vypúšťať len vody z povrchového odtoku, pri ktorých sa nepredpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody v zmysle N V SR č. 269/2010. ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. V opačnom prípade sa treba riadiť ustanoveniami § 9 NV SR č. 269/2010 - vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Predchádzajúce zisťovanie musí byť v zmysle ust. § 37 vodného zákona zamerané najmä na preskúmanie a zhodnotenie hydrogeologických pomerov príslušnej oblasti, zhodnotenie samočistiacich schopností pôdy a preskúmanie a zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd.
- Ak vodovodné prípojky sú dlhšie ako 100 m a dodávajú vodu s denným priemerným množstvom väčším ako 0,5 l za sekundu a ak kanalizačné prípojky sú dlhšie ako 100 m a majú vnútorný priemer väčší ako 20 cm majú charakter vodnej stavby (príp. bazén a dažďová kanalizácia - odlučovač ropných látok, vsakovací systém) V danom prípade, je potrebné požiadať tunajší úrad, úsek štátnej vodnej správy o vydanie stavebného povolenia podľa ust. § 26 ods.1 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) na ich uskutočnenie.
- K žiadosti o vydanie stavebného povolenia na ich uskutočnenie treba doložiť všetky potrebné doklady v zmysle ust. § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a ust. § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/200 Z.z.

- Pri umiestňovaní a realizácii stavby je stavebník povinný rešpektovať existujúce inžinierske siete, vodárenské zdroje, prírodné liečivé zdroje, vodné toky a nádrže a ich ochranné pásma, resp. zohľadnené požiadavky ich vlastníkov a prevádzkovateľov.
- Budú rešpektované ochranné pásma podzemných rozvodov závlahovej vody a požiadavky ich správcu.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame opätovne predložiť na vyjadrenie.

b) Podmienky Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, uvedené v záväznom stanovisku zo dňa 23.05.2016:

- Rešpektovať závery hlukovej štúdie vypracovanej fy 2D partner, s.r.o. - Ing. Dušanom Dlhým, PhD, apríl 2016, t.j. technické vyhotovenie navrhovaného objektu (nepriezvučnosť obvodového plášťa, zasklenie) riešiť podľa požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- V obytných miestnostiach zabezpečiť výmenu vzduchu bez nutnosti otvárania okien (25m³/osoba/hod.) v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na bytovacie zariadenia.
- Zabezpečiť potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi a bytovými a nebytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
- Priestory bazéna, fitness, wellnes a saun riešiť v podrobnostiach v zmysle vyhlášky MZ SR č. 554/2007 Z.z., o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia starostlivosti o ľudské telo a vyhlášky MZ SR č. 308/2012 Z.z., o požiadavkách na kvalitu vody, kontrolu kvality vody a o požiadavkách na prevádzku, vybavenie prevádzkových plôch, priestorov a zariadení na prírodnom kúpalisku a na umelom kúpalisku.
- Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
 - a) výsledok laboratórneho rozboru vzorky vody, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami 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, v znení NV SR č. 496/2010 Z.z.
 - b) výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z vnútorných a vonkajších zdrojov (doprava, TZB) nebude negatívne vplyvať na chránené obytné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.

c) Podmienky Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p., uvedené vo vyjadrení zo dňa 16.05.2016:

- Dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
- Územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitného ostrova, na základe čoho požadujeme dbať na zvýšenú ochranu podzemných a povrchových vôd.

- Podľa § 31 ods.2 zák.č.364/2009 Z.z. o vodách v chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosti, len ak sa zabezpečí všestranná ochrana povrchových a podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie vôd a obnovy ich zásob.
- Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na vodné stavby sa vyžaduje podľa § 26 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. vodný zákon na uskutočnenie, zmenu alebo na odstránenie vodnej stavby .
- Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie vodnej stavby na základe odseku č. 4 § 26 zákona č. 364/2004 Z.z. vodný zákon je súčasne stavebným povolením a povolenie na jej uvedenie do prevádzky je súčasne kolaudačným rozhodnutím.
- Podľa § 21, ods. 1, písm. c, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, je na vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
- Dažďové vody z parkoviska motorových vozidiel musia byť zaústené do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.
- Parkoviská navrhovaného areálu musia byť upravené tak, aby nedošlo k úniku zaolejovaných vôd do okolitého terénu a zároveň musí byť zabránené prítoku iných dažďových vôd z okolitého územia na tieto plochy. Uvedené plochy musia byť izolované a odolné voči pôsobeniu ropných látok
- Vhodnosť a veľkosť navrhovaných vsakovacích systémov doporučujeme preukázať kladným hydrogeologickým posudkom, v ktorom bude preukázaná schopnosť horninového prostredia bezpečne absorbovať odvádzané dažďové vody.

d) Podmienky OÚ v Senci, odboru ŽP, uvedené v stanovisku z hľadiska ochrany prírody zo dňa 06.04.2016:

- Na dotknutom území platí 1.stupeň územnej ochrany (všeobecná ochrana na území SR) podľa zák.č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- Stavebník je povinný pri stavebnej činnosti rešpektovať hlavne § 4 ods.1 zák.č.543/2002 Z.z. a to: každý je pri vykonávaní činnosti, ktorou môže ohroziť, poškodiť, alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo poškodzovaniu a ničeniu.

e) Podmienky OÚ v Senci, odboru ŽP, úseku odpadového hospodárstva, uvedené v stanovisku zo dňa 29.03.2016 :

- Stavebník je povinný dodržiavať ustanovenia zák.č.79/2015 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva.
- Určiť akým spôsobom bude využitý odpad, miesto a spôsob dočasného uloženia, prípadne trvalého uloženia odpadov.
- Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie predložiť na vyjadrenie.

f) Podmienky OR PZ, Okresného dopravného inšpektorátu Senec, uvedené v stanovisku zo dňa 04.04.2016:

- Vytvorením celkového počtu 52 parkovacích miest sú potreby statickej dopravy pre vyššie uvedenú stavbu v zmysle STN 736110/Z2 dostatočne uspokojené.

- Stavebník v ďalšom stupni predložiť projekt dočasného dopravného značenia na vyjadrenie.
- Stavebník predloží projekt trvalého dopravného značenia, ktorým bude komplexne riešiť organizáciu dopravy v danej lokalite (napojenie na jestvujúcu cestnú sieť, zásobovanie a parkovanie) na vyjadrenie.
- ODI Senec žiada, aby bol včas informovaný o prípadných zmenách v súvislosti s predmetnou stavbou.

g) Podmienku Krajského pamiatkového úradu Bratislava, uvedenú v stanovisku zo dňa 24.05.2016:

- V prípade archeologického nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods.2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPU Bratislava a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ Bratislava alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

h) Podmienku SPP Distribúcia a.s., uvedenú v stanovisku zo dňa 23.03.2016:

- V území sa nachádza ochranné a bezpečnostné pásmo plynárenského zariadenia. Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie predložiť na vyjadrenie.

i) Osobitné podmienky:

- Projektová dokumentácia pre stavebné povolenia bude vypracovaná v súlade s § 9 vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Žiadosť o vydanie stavebného povolenia predložiť v súlade s § 8 ods.1 a 2 vyhl.č.453/2000 Z.z.
- Stavebník je povinný v projekte pre stavebné povolenie zohľadniť a projektovú dokumentáciu dať spracovať v súlade s pripomienkami dotknutých orgánov a opätovne túto predložiť na ďalšie posúdenie podľa ich požiadaviek.

IV. Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona dva roky odo dňa kedy nadobudlo právoplatnosť. Nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie. Čas platnosti rozhodnutia možno na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak bol na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Za vydanie tohto rozhodnutia bol podľa zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších zmien, zaplatený poplatok 100,- € .

ODÔVODNENIE

Spoločnosť Rovinka Residence s.r.o. podala na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na novostavbu polyfunkčného objektu tak, ako je to uvedené vo výroku rozhodnutia.

Vzťah k pozemkom, ktorých sa umiestnenie stavby týka, navrhovateľ preukázal, výpisom z katastra nehnuteľností – výpisom z listu vlastníctva č.3495, písomnými súhlasmi vlastníkov pozemkov (RRK s.r.o. a Bakoš/Jurík s.r.o.) a Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, uzatvorenej s vlastníkom pozemku Jozefom Bartalošom.

Na základe uvedeného tunajší stavebný úrad oznámil podľa § 36 ods.4 stavebného zákona účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania a vo veci nariadil ústne pojednávanie, spojené s miestnym zisťovaním.

Pri ústnom pojednávaní neboli vznesené k umiestneniu stavby žiadne námietky.

K umiestneniu stavby polyfunkčného objektu sa vyjadrili dotknuté orgány a právnické osoby s pripomienkami tak, ako je to uvedené v podmienkach tohto rozhodnutia.

Bez pripomienok sa vyjadrili:

- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru stanoviskom zo dňa 10.03.2016.
- OÚ Senec, odbor krízového riadenia stanoviskom zo dňa 28.04.2016.
- Dopravný úrad vyjadrenie zo dňa 15.03.2016.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby podľa príslušných ustanovení stavebného zákona, podľa vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ako aj súlad stavby s platným územným plánom obce.


Bolo konštatované, že navrhovaná stavba a jej umiestnenie je v súlade s územným plánom obce Rovinka. Nachádza sa v lokalite, ktorá sa v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie pre Obec Rovinka, ktorou je Územný plán obce Rovinka schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením č.15/2001 zo dňa 11.7.2001 v znení jeho zmien a doplnkov č.1/2009 schválenými Obecným zastupiteľstvom uznesením č.77/2010 zo dňa 13.10.2010 a zmeny územného plánu obce Rovinka – jún 2012, schválené v obecnom zastupiteľstve uznesením č.4/2013 dňa 9.01.2013 (ďalej len platný UP) nachádza vo funkčnej ploche F12-C-1 - podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru, v ktorej ako doplnkové funkčné využitie môže byť aj pohotovostné bývanie s príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou, ktorá je zaradená do

Vzhľadom k tomu, že návrh, postupne doložený predpísanými dokladmi, stanoviskami, rozhodnutiami a projektovou dokumentáciou spĺňa podmienky pre umiestnenie stavby, rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 54 a násl. správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obecný úrad Rovinka, Hlavná č.350, 900 41 Rovinka, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




JUDr. Milan Bombala
 starosta obce

Rozhodnutie sa doručuje:

Navrhovateľovi: Rovinka Residence s.r.o., Haburská č.49/A, 821 01 BA 2

Účastníkom konania verejnou vyhláškou :

1. Vlastníkom pozemkov parc.č.295, 239/4, 237/7 a 1838/28 k.ú. Rovinka
2. Vlastníkom susedných pozemkov a stavieb parc.č.238/2, 240, 236 kat.územie Rovinka
3. Neznámym účastníkom konania sa toto oznámenie doručuje podľa § 26 zák.č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 36 ods.4 stavebného zákona v znení neskorších zmien a doplnkov a bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia: 15. 11. 2016
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia :
Pečiatka a podpis:


OBECNÝ ÚRAD
 900 41 Rovinka
 - 6 -