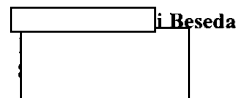


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1



Váš list číslo/zo dňa
13.12.10

Naše číslo
MAGS ORM 54777/10-375912

Bratislava
14.02.2011

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | GTM sk, [redacted] Masič, [redacted] |
| investičný zámer: | Areál voľného času Blížne Topolite, Bratislava-Devínska Nová Ves |
| žiadosť zo dňa: 4.10.2010 | doplnená dňa: 13.12.2010 o prepracovanú projektovú dokumentáciu a o časť „Prístupová komunikácia“ |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Juraj Beseda |
| dátum spracovania dokumentácie: | 06/2010 |

Predložená dokumentácia rieši: komplex voľného času v lokalite Blížne Topolite, t.j. 13 ubytovacích objektov – turistických ubytovní : U1 = 78 postelí, ubytovací objekt – turistická ubytovňa : U2 = 12 postelí, ubytovací a stravovací objekt : U3 = 11 postelí, bufet – pre 64 miest a 6 zamestnancov, požičovňa a opravovňa bicyklov. Areál bude mať oddychovo-relaxačný charakter a zároveň má slúžiť ako zastávka pri cyklistických výletoch. Vzhľadom na blízkosť rieky Moravy a využívajúc dostupnú vzdialenosť Poľného mlyna ako centra jazdeckého športu, ležiaceho na ceste do Záhorskej Bystrice, má areál ambíciu stať sa aj zastávkou jazdeckých vychádzok na koni v prostredí prímoravských niv. Areál určený na zriadenie voľného času sa nachádza v tesnej nadväznosti na časť Devínske jazero so železničnou zastávkou. Pozostáva z dvoch od seba oddelených pozemkov (pozemok A a B) ležiacich pozdĺž prístupovej komunikácie idúcej súběžne so železničnou traťou Bratislava-Břeclav. Táto trať tvorí spolu s prístupovou komunikáciou západnú hranicu areálu zástavby. Navrhovaný investičný zámer zasahuje do ochranného pásma železnice. Oba pozemky sú mierne svažité z východu na západ. Pozemok „A“ leží v smere severovýchodu a susedí na južnej strane s hospodárskym areálom firmy Interiéry. Južná hranica je týmto vymedzená murovanou stenou s výškou asi 4m nad úrovňou terénu. Na východe pozemok hraničí s pozemkami lesov a poľnohospodárskou pôdou, na severe s poľnou cestou. Na pozemku „A“ bude umiestnené centrum areálu v podobe stravovacieho zariadenia (U3) a 13 menších turistických ubytovní U1. Areál bude doplnený dostavbou ihrísk, bazénov, fitness centra, či neskôr doplnený stajňami koní s poskytovaním jász na koni v okolí rieky Moravy.

Pozemok „B“ jeho západnú hranicu tvorí prístupová komunikácia a suchý melioračný kanál. Na južnej a východnej strane hraničí s nezastavanými pozemkami a poľnohospodárskou pôdou. Zo severovýchodnej strany susedí s rodinným domom. Pozdĺž celej severnej a západnej hranice pozemku „B“ prechádza melioračný kanál – odpad z Lokvy. Východne od pozemku je vzdušné vedenie vysokého napätia. Prístup na pozemok je riešený zo západnej strany premostením melioračného kanála. Pozemok „B“ bude určený viac na oddych a na využitie pokojného, nerušeného prostredia v lone prírody. Bude tu umiestnená jedna turistická ubytovňa U2 so 6 izbami.

Prístupová komunikácia je navrhovaná ako obojsmerná jednopruhovú komunikácia š.3,25m s výhybňami na štyroch miestach.

Laurinská 7 II. poschodie

| | | | | | |
|----------------|----------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| TELEFÓN | FAX | BANKOVÉ SPOJENIE | IČO | INTERNET | E-MAIL |
| 02/59 35 62 35 | 02/59 35 64 46 | VÚB 6327-012/0200 | 603 481 | www.bratislava.sk | orm@bratislava.sk |

Základné údaje:výmera pozemku A / B = 14149 / 6398m²zastavaná plocha A / B = 3087 / 970m²spevnené plochy A / B = 4562 / 1002m²plocha zelene A / B = 6500 / 4426m²

počet ubytovacích objektov = 14 + 1 polyfunkčný objekt

počet parkovacích státí = 60

Bilančné údaje na funkč.pl.:

IZP A/B = 0,2 / 0,15

KZ A/B = 0,5 / 0,7

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely parc.č.: 2746/3, 10, 16-36, 2748/1, 2 a 2753/8, k.ú. Devínska Nová Ves, je v záväznej časti definované funkčné využitie územia: **rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003**, (ostatné pozemky) t.j. územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru.

Funkčné využitie prevládajúce:

- prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode)

Funkčné využitie prípustné:

- cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | Areál voľného času |
| na parcele číslo: | 2746/3, 10, 16-36, 2748/1, 2 a 2753/8 |
| v katastrálnom území: | Devínska Nová Ves |
| miesto stavby: | Bližne Topolite |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

- **z hľadiska koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia územia, priestorového usporiadania a ochrany životného prostredia:**

- navrhovaný areál voľného času je situovaný v ochrannom pásme železnice, východne od železničnej trate v kontakte so stanicou a zastávkou ŽSR a z hľadiska širších územných väzieb v spádovom území hlavných cyklistických trás medzinárodného významu s potenciálom pre dobudovanie rekreačného zázemia mesta;
- predložená dokumentácia obsahuje rámcové bilančné údaje o navrhovaných zariadeniach CR v zóne „A“ a „B“ riešeného územia – v tabuľke na str. 3/23, kap. A2.2 Urbanistické ukazovatele riešeného územia sa pre pozemok „B“ nesprávne uvádzajú zastavané plochy objektov U1, U3 namiesto objektu U2;
- predložená dokumentácia rieši v lokalite umiestnenie 14-tich turistických ubytovní – predložený návrh však nepreukazuje súlad s klasifikačnými znakmi turistických ubytovní podľa Vyhlášky MH SR č. 277/2008 Z.z. z 26. júna 2008 v súvislosti s nadštandardným návrhom ubytovania a hygienických zariadení, ktoré majú byť spoločné pre väčší počet lôžok;
- v textovej časti je potrebné zosúladiť popis typologického druhu navrhovaných ubytovacích zariadení - napr. „dom“ na str. 6/23 a „bývanie“ na str. 8/23;
- z hľadiska širších vzťahov celomestského, regionálneho a medzinárodného významu je vhodné vo väzbe na existujúce cyklotrasy i pripravované urbanisticko-dopravné projekty (cyklotrasa v smere Bratislava – Vysoká na Morave, cyklost DNV-Schlosshof), uvažovať v priestore SZ rozvojového pólu s posilnením služieb pre návštevníkov územne rozsiahlej rekreačnej oblasti – v kontexte koncepcie rozvoja zariadení športu a rekreácie na území mesta, vzhľadom na kapacitu a sortiment služieb koncentrovaných v navrhovanom areáli a nevyhnutné podmieňujúce investície, je potrebné preveriť nové funkčné využitie a priestorové usporiadanie zástavby v lokalite na zonálnej úrovni a v kontexte širších urbanisticko-dopravných väzieb.
- riešiť základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, od ktorých je možné odvodiť základné potreby občianskej vybavenosti pre návštevníkov zóny
- stanoviť základné potreby občianskej vybavenosti pre obsluhu v odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení
- v zmysle ÚPP – ÚG Š+R podporujeme rozvíjať zónu Devinske jazero II ako priestor voľného času – pobytové lúky bez návrhu ubytovacích a stravovacích zariadení;
- v súlade s charakteristikou funkcie 1003 lokalizovať turistické ubytovne ako funkčné využitie v obmedzenom rozsahu a rešpektovať vyhlášku MH SR č. 277/2008 z 26. júna 2008, ktorou sa upravuje kategorizácia ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaraďovanie do tried
- v kap. A 2.8. *Vplyv stavby na životné prostredie* sa uvádza, že realizácia areálu voľného času na predmetných pozemkoch nebude mať žiadny vplyv na životné prostredie - uvedený investičný zámer (IZ) nebol posudzovaný v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, a v predloženej IZ chýbajú relevantné informácie a podklady (vrátane expertizných štúdií), ktoré by toto tvrdenie o *žiadnom vplyve na ŽP* potvrdzovali.
- v kap. A 2.2 Urbanistické ukazovatele a kapacity riešeného územia sa uvádza, že na pozemkoch A a B bude plošný rozsah zelene 10926 m², t.j. 53,18 % z celkovej plochy pozemku. V tomto kontexte poznamenávame, že v záväznej časti ÚPN mesta pre rozvojové územia vo funkcii 1003 – rekreácia v prírodnom prostredí, nie je definovaná požadovaná miera ozelenenia.
- DÚR neobsahuje žiadne informácie o zdrojoch znečisťovania ovzdušia, ako aj informácie o súhlase na prevádzkovanie zdrojov znečisťovania ovzdušia
- v predloženej dokumentácii sa uvádza, že na pozemku sa nachádza náletová vegetácia v podobe stromov a krovin, ktoré bude treba odstrániť, a že realizáciou tohto zámeru príde aj k záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, a bude ich treba vyňať z PP - DÚR neobsahuje žiadne konkrétne informácie a údaje o vyhodnotení predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy v zmysle ustanovení zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení.
- predmetná dokumentácia neobsahuje žiadnu zmienku o zásahu do územia RÚSES, ani do navrhovaného CHÚ, taktiež absentuje výpovedná grafická príloha
- z hľadiska RÚSES mesta Bratislava sa „pozemok B“ sa nachádza v regionálnom biocentre RBc č.3 Jelšiny - mlyn a „pozemok A“ v navrhovanom tzv. maloplošnom chránenom území CHA Poľný mlyn. Navrhované chránené územie je zároveň územím, ktoré je v záujme ŠOP SR

- žiadame v plnej miere rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý aj vo výkrese č. 5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES, ÚPN hl.m. SR Bratislavy. Predloženú dokumentáciu je potrebné predložiť na posúdenie ŠOP SR
- odporúčame vyhodnotiť hlukové pomery z prevádzky železnice v zmysle požiadaviek vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z.
- bližšie charakterizovať produkciu a nakladanie s komunálnymi odpadmi z prevádzky zariadenia, zabezpečiť separovaný zber v zmysle požiadaviek zákona o odpadoch
- z hľadiska ÚPN požadujeme predloženú DÚR dopracovať v súlade s vyššie uvedenými pripomienkami stanoviska.

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme na chybu v technickej správe projektovej dokumentácie časť „Prístupová komunikácia“, kde je uvedené, že prístupová komunikácia je jednosmerná.

- z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- žiadame minimalizovať počet ČOV. Pre všetky bytové zariadenia by mala stačiť jedna spoločná ČOV.

- z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z..
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom

- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa:

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k spojenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu.

podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal (§140 b) ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves – potvrdená situácia
Magistrát – OUP, ODP

