

Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
SU/CS 66/2020/11/ MAM	MAGS OUIIC 46635/20-101324	Ing. arch. Labanc / 213	28. 04. 2020

Vec

Odpoveď na žiadosť

Stavba: Bytový dom Hraničná

Listom č. SU/CS 66/2020/11/MAM zo dňa 06. 03. 2020, ktorý bol zaevidovaný na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy dňa 13. 03. 2020, ste nás ako príslušný stavebný úrad požiadali o stanovisko k posúdeniu návrhu na vydanie územného rozhodnutia stavby „BYTOVÝ DŮM HRANIČNÁ“ navrhovateľa SUPREME development s.r.o., Štefánikova 6/A, 811 05 Bratislava, k platnému Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

V liste ste uviedli regulatívy Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“), ktoré sa vzťahujú na riešené územie predmetnej stavby a konštatovali ste, že hodnotíte lokalizáciu novonavrhovanej stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie v stabilizovanom území ako nesúladnú so záväznou časťou platného územného plánu Bratislavy. V odôvodnení ste na podklade citácie z textu upravujúceho reguláciu využitia územia v stabilizovaných územiach prezentovali Váš názor na výklad citovaných ustanovení vo vzťahu k predmetnej stavbe s tým, že v prípade zníženia počtu nadzemných podlaží stavby o 2 podlažia (z 8 n.p. na 6 n.p.), aby rešpektovala výšku okolitej zástavby, tzn. bytových domov v susedstve, bude súladná s územným plánom Bratislavy.

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) na základe posúdenia predloženej dokumentácie predmetnej stavby, ktorú vypracovala oprávnená osoba v zmysle § 45 stavebného zákona, vydalo dňa 14. 02. 2014 súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len „záväzné stanovisko“) č. MAGS ORM 41552/14-17330.

Na Váš list č. UP/CS7754/2019/1/ASZ zo dňa 15. 03. 2019, v ktorom ste nás požiadali o zmenu spomenutého záväzného stanoviska s vyjadrením nesúhlasu s predmetnou navrhovanou investičnou činnosťou, sme Vám odpovedali listom č. MAGS OUIIC 42806/19-100906 zo dňa 30. 10. 2019.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

V závere listu sa hlavné mesto vyjadrilo, že cit.: „zotrúva na svojom záväznom stanovisku k investičnej činnosti č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014.“.

Nasledujúcim listom č. SU/CS 4513/2019/25/ MAM zo dňa 15. 08. 2019 ste nás v zmysle § 140b ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) požiadali o stanovisko k námietkam smerujúcich proti obsahu predmetného záväzného stanoviska. Tieto námietky smerovali ťažiskovo proti vyjadreniu hlavného mesta, že stavba „Bytový dom Hraničná“ je v súlade s územným plánom Bratislavy, pričom v samostatnom bode sa namietajúci venovali aj výške (počtu nadzemných podlaží) stavby.

Na základe posúdenia predložených námietok hlavné mesto vydalo svoje stanovisko k týmto námietkam v liste č. MAGS OUIK 52291/19-421248 zo dňa 11. 11. 2019, ktorý okrem iného obsahoval nasledovný text:

„Svojimi proporciami a hmotovo-priestorovým riešením posudzovaný bytový dom nenarúša založenú urbanistickú štruktúru dotknutej funkčnej plochy. Predstavuje pokračovanie a uzatvorenie výstavby bytových domov na Hraničnej ulici smerom diaľnici D1. Nakoľko táto funkčná plocha, regulovaná z hľadiska funkčného využitia územia ako „viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101“, obsahuje len jestvujúcu zástavbu bytových domov so 6 nadzemnými podlažiami s jednou doplnkovou stavbou technickej vybavenosti s 1 n. p., navrhovaný bytový dom akceptuje charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Tieto sú v zmysle záväznej regulácie stabilizovaných území potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať.“

Navrhovaná stavba bytového domu je v súlade aj so zásadami a regulatívmi umiestnenia bývania, ktoré tvoria kapitolu C.3 záväznej časti územného plánu Bratislavy. Stavba nadväzuje svojim riešením na založenú štandardnú otvorenú sídliskovú formu zástavby v dotknutej funkčnej ploche. V rámci zastavaného územia, v ktorom je navrhovaná, využíva potenciál dotknutého stabilizovaného územia. Z hľadiska zásad a regulatívov novej bytovej výstavby a priestorového usporiadania má táto stavba zodpovedajúcu štruktúru, mierku a hustotu zastavania voči okolitému prostrediu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy, akceptuje a zvyšuje štandard jej územia. Plánovaná dostavba jestvujúcej zástavby funkčnej plochy je v súlade s jej jestvujúcou intenzifikáciou a mierkou.

Namietaná redukcia počtu nadzemných podlaží predmetnej stavby má skutočne len odporúčací charakter. Toto odporúčanie nie je pre investora záväzné. Z obsahu namietaného záväzného stanoviska vyplýva, že hlavné mesto záväzne súhlasilo s umiestnením bytového domu s 2 podzemnými a 8 nadzemnými podlažiami.

Riešenie statickej dopravy, ktoré bolo súčasťou posudzovanej dokumentácie stavby bytového domu (dátum spracovania: 08/2013), zahŕňalo zabezpečenie nárokov pre samotnú novostavbu bytového domu na základe výpočtu nárokov vykonaného korektne v zmysle STN 73 6110/zmena1 (november 2011). Išlo o 74 parkovacích miest. Nad rámec uvedených nárokov sa navrhovalo vytvorenie aj 4 parkovacích miest pre majiteľov rodinných domov v mieste vjazdov do ich garáží, rovnako aj zabezpečenie 21 verejných parkovacích miest ako náhrada za stavbou zabraté parkovisko.

Svoj súhlas s riešením statickej dopravy pre stavbu bytového domu (týka sa aj počtu nahradzovaných verejných parkovacích miest) hlavné mesto podmienilo súhlasom Mestskej časti Bratislava – Ružinov. Ide o jednu z podmienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia uplatnených v predmetnom záväznom stanovisku.“

Obidva spomínané listy hlavného mesta prikladáme v kópii.

Vzhľadom na Vašu aktuálnu žiadosť o stanovisko zo dňa 06. 03. 2020 dopĺňame citované odôvodnenie súladu predmetného bytového domu s územným plánom Bratislavy o nasledovné vysvetlenie:

V záväznej regulácii stabilizovaného územia nie je jednoznačne stanovené, že výška najvyššej jestvujúcej stavby v dotknutom stabilizovanom území sa stáva maximálnou výškou pre každú navrhovanú stavbu v tomto území. Pri posúdení predmetnej stavby sme pristupovali k jestvujúcej zástavbe dotknutej funkčnej plochy ako k originálnej zástavbe majúcej svoje jedinečné atribúty (charakteristický obraz, mierka zástavby, intenzita zástavby, tvar hmoty jednotlivých stavieb, ich umiestnenie v danom území, umiestnenie v nadväznosti na jestvujúcu komunikačnú sieť, výška a počet podlaží stavieb, kvalita územia a iné), ktoré z celkového pohľadu nemá žiadna ďalšia funkčná plocha v meste. V rámci posúdenia sme tieto atribúty chránili a overovali ich akceptovanie a rozvíjanie navrhovanou stavbou. Intenzita využitia riešeného územia predmetnej stavby v porovnaní s intenzitou v ostatnej časti dotknutej funkčnej plochy nepredstavuje neúmerné zaťaženie predmetnej stabilizovanej plochy. Prevýšenie navrhovanej stavby nad prevažujúcou jestvujúcou zástavbou v dotknutej funkčnej ploche o 2 n.p. nemožno považovať za neprijateľný kontrast, najmä v súvislosti s navrhovaným umiestnením stavby v akcentujúcej zástavbe bytových domov tvoriac koniec ulice. Rovnako sa toto tvrdenie týka aj tvaru hmoty predmetnej stavby a pôdorysnej stopy jej nadzemnej časti. Vami uvažovaný úbytok dynamickej dopravy na Hraničnej ulici by bol v súvislosti s dokončovaním výstavby susedného komplexu „Nuppu“ nebadaný a nemal by zásadný vplyv na zvýšenie kvality dotknutého prostredia.

Hlavné mesto vo vydanom záväznom stanovisku k investičnej činnosti uvádza výsledok posudzovania predloženej dokumentácie navrhovaného investičného zámeru, ktorý vyplýva z jeho postavenia ako príslušného orgánu územného plánovania a z plnenia úloh samosprávy Bratislavy celomestského charakteru, ako aj zo vzťahu tejto dokumentácie k platnej územnoplánovacej dokumentácii. Podkladom pre posudzovanie predložených dokumentácií v rámci postupu vydávania záväzných stanovísk k investičnej činnosti je územný plán Bratislavy v znení platnom v čase vydania daného stanoviska, ktorý obstaráva hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania.

Stavebný zákon v ustanoveniach § 140b upravuje postupy najmä dotknutých orgánov, stavebných úradov a odvolacích orgánov v súvislosti s vydávaním a posudzovaním záväzných stanovísk. Vo vzťahu k predmetnej problematike je potrebné zohľadniť, najmä vychádzajúc z jej posúdenia, uvedeného v predchádzajúcom texte, že hlavné mesto ako príslušný dotknutý orgán podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, cit.: *„je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, 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.“*

V súvislosti s kompetenciou hlavného mesta vydávať záväzné stanoviská k investičnej činnosti si dovoľujeme podotknúť, že toto záväzné stanovisko, ako jedno zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré uplatňujú svoje právomoci najmä v oblastiach podľa § 126 stavebného zákona, je najmä odborným podkladom hlavného mesta, vydávaným v súlade s § 140a ods. 4 stavebného zákona, pre konania vedené stavebnými úradmi podľa ustanovení stavebného zákona, v ktorých tieto správne orgány rozhodujú o umiestnení stavieb. Máme za to, že stavebný úrad v územnom konaní, vychádzajúc z podkladov podľa § 37 stavebného zákona, postupuje so znalosťou pomerov v území

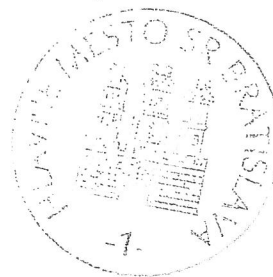
v súlade s plnením úloh samosprávy Bratislavy miestneho významu, ktoré súvisia so životom a prácou obyvateľov mestskej časti a s komplexným rozvojom mestskej časti.

Vzhľadom na uvedené hlavné mesto opätovne konštatuje, že zotrváva na záväznom stanovisku č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014 na stavbu „Bytový dom Hraničná“.

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor



Prílohy:

- kópia listu č. MAGS OUIK 42806/19-100906 zo dňa 30. 10. 2019
- kópia listu č. MAGS OUIK 52291/19-421248 zo dňa 11. 11. 2019

Co:

- Magistrát: OUIK – archív, Vo., OUP, ODI