

Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
SU/CS 4513/2019/25	MAGS OUIIC	Ing. arch. Labanc / 213	11. 11. 2019
MAM	52291/19-421248		

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k námietkam

Stavba: Bytový dom Hraničná

Listom zo dňa 15. 08. 2019, zaevidovaným v podateľni Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy dňa 26. 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 záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len „záväzné stanovisko“) č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014 na stavbu Bytový dom Hraničná navrhovanú na pozemku parc. č. 15486/1, 15486/2, 15490/1, 15488/9 k. ú. Ružinov.

Námietky uplatnili v rámci územného konania, vedeného na predmetnú stavbu na Vašom stavebnom úrade, účastníci konania, ktorých menný zoznam je uvedený v prílohách Vášho listu. Z predložených kópií námietok vyplýva, že proti uvedenému záväznému stanovisku a jeho zmene smerujú nasledovné námietky:

*„2. Prehodnotenie záväzného stanoviska a zásad regulatívov UP mesta
Zásady a regulatívy priestorového umiestnenia novej výstavby vyžadujú:*

- *umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území,*
- *orientovať ju do území určených na prestavbu a reštrukturalizáciu,*
- *rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany,*
- *posúdiť pri riešení vplyvov stavieb a činností na podzemné vody a koryto toku vplyv zmeny režimu prúdenia podzemných vôd z podrobného hydrodynamického a hydrogeologického prieskumu, minimalizovať obytnú zástavbu v lokalitách pod vplyvom nadmerného hluku pri ťažiskových dopravných trasách, prípadne riešiť stavebníkom účinnú protihlukovú ochranu týchto území, vrátane potrebnej územnej rezervy.*

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

Závazné stanovisko hlavného mesta MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14.02.2014 je písané pochybne a vo viacerých častiach si odporuje. Stavba sa navrhuje v stabilizovanom území, kde ako je uvedené aj v predmetnom záväznom stanovisku je prvoradé pri posudzovaní zvýšenie kvality prostredia, nie len kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality. V jednej časti sa píše, že stavba má teda v stabilizovanom území spĺňať charakteristický obraz územia, v ďalšom odseku sa píše, že stavba svojimi proporciami nadväzuje na okolitú štruktúru bytových domov a potom v ďalšom odseku naopak samotné hlavné mesto napriek súhlasu odporúča vzhľadom na okolitú zástavbu zvážiť redukcii počtu nadzemných podlaží. Ako keby sa samotné mesto nevedelo rozhodnúť, či je stavba v poriadku alebo nie. Je prinajmenšom zvláštne, že uvedené záväzné stanovisko vôbec neobsahuje v časti odôvodnenia súhlasu odôvodnenie ako je stavba v súlade s územným plánom a najmä ako bude zvyšovať kvalitu prostredia. Nám ako obyvateľom sa naopak kvalita životného prostredia výrazne zníži – príde k záberu parkovacích plôch, zvýšeniu dopravy, zvýšeniu počtu obyvateľov, zníženiu vzdialenosti medzi domami. Stavba so sebou neprináša žiadne pridané hodnoty napr. vo forme kvalitných verejných priestorov, parkovej zelene, detského ihriska, zelených striech, vodozádržných opatrení, čím budú trpieť nielen jej súčasní obyvatelia aj budúci možní obyvatelia pripravovanej stavby. Žiadame preto, aby stavebný úrad požiadal o prehodnotenie vydaného záväzného stanoviska, alebo ho priamo označil, vzhľadom na rozpory a chýbajúce odôvodnenie, prípadne aby stavebný úrad priamo ako orgán územného plánovania rozhodol, v súlade s vydaným záväzným stanoviskom, o celkovej redukcii stavby vzhľadom na charakter a ráz stabilizovaného územia v tejto lokalite.

3. Námietka voči výške stavby

Táto stabilizovaná lokalita je charakterizovaná prevažne výstavbou rodinných domov, konkrétne na Hraničnej ul, je kombináciou 5-tich obytných 6-podlažných domov a 20-ich 2posch. rodinných domov. Nejde teda o tradičné blokové, uličné a líniové stavby. Podľa ÚP mesta stavbu bytového domu Hraničná ul treba považovať za výškovú stavbu.

Navrhovaná stavba má mať 8 nadzemných podlaží a 2 podzemné a prevýšila by okolité domy. Ešte aj samotné záväzné stanovisko hlavného mesta odporúča redukcii počtu nadzemných podlaží. Žiadame preto, aby stavebný úrad ako orgán územného plánovania a konania, rozhodol o výraznom zredukovaní počtu podlaží stavby v súlade s odporúčaním v platnom záväznom stanovisku hlavného mesta a v súlade s charakterom daného stabilizovaného územia.

5. Námietka voči nedostatku parkovacích miest

Parkovisko bolo pôvodne vybudované pre Bytový komplex 119 bytov. Od roku 2010 boli v bezprostrednej blízkosti parkoviska – bez zabezpečenia normatívneho počtu parkovacích miest a odstavných plôch – vybudované ďalšie 2 bytové domy 6-poschod. a jeden 2-podlažný firemný objekt, s umiestnenými podnikateľskými firmami, čo spôsobuje zvýšené zaťaženie parkovacej, dopravnej situácie a plynulosti prepravy. Preto považujeme za potrebné zachovať jestvujúci počet 56 parkovacích miest a 16 stojísk a nepripustiť ich znížovanie. Znížený navrhovaný počet 21 parkovacích miest by situáciu len zhoršil a je v rozpore s platnou normou. V posledných mesiacoch boli výstavbou komplexu NUPPU zabraté ďalšie parkovacie miesta, ktoré sa na Hraničnej využívali.“

V Zápisnici z ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním vo veci územného konania zo dňa 19. 07. 2019, kde predmetom konania je návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „BYTOVÝ DOM HRANIČNÁ“, sú uvedené ďalšie námietky smerujúce sčasti proti obsahu predmetného záväzného stanoviska:

- „ÚP mesta obsahuje „Zásady a regulatívy“ prípustnosti a podmienok umiestňovania bytovej výstavby a bytov, ktorých preverovanie nie je súčasťou stanoviska Magistrátu. Táto povinnosť bola Magistrátu uložená s účinnosťou od 10/2017 v ust. §140a ods. 7 staveb. zákona. Udelenie výnimky z týchto Zásad a regulácií je v kompetencii Mestského zastupiteľstva, vrátane zdôvodnenia.“
- V závere zápisnice sú uvedené námietky ohľadne riešenia statickej dopravy veľmi podobného obsahu ako námietky uvedené v bode „5. Námietka voči nedostatku parkovacích miest“ v predchádzajúcom texte.

K predloženým námietkam uvádzame nasledovné stanovisko:

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) v zmysle § 140a ods. 2, ods. 3 a ods. 4 stavebného zákona je dotknutým orgánom, ktorý vydáva v rámci svojej pôsobnosti záväzné stanovisko podľa § 140b cit. zákona. Záväzné stanovisko je jedným zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu v konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku.

Podkladom pre posudzovanie predložených dokumentácií v rámci postupu vydávania záväzných stanovísk k investičnej činnosti je Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, zmien a doplnkov 02, zmien a doplnkov 03 a zmien a doplnkov 05 (ďalej len „územný plán Bratislavy“). Územný plán Bratislavy a jeho zmeny a doplnky boli schválené príslušnými uzneseniami Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a tvoria ho v zmysle § 13 ods. 1 prvej vety stavebného zákona záväzná časť a smerná časť. Záväzná časť územného plánu Bratislavy je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2007 v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2008, všeobecne záväzného nariadenia č. 17/2011, všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2014 a všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2014.

Územný plán Bratislavy je základný programový a koncepčný územnoplánovací dokument pre celé územie Bratislavy s podrobnosťou spracovania v mierke 1: 10 000, ktorý je obstarávaný postupmi vzťahujúcimi sa podľa príslušných ustanovení stavebného zákona na územný plán stupňa obce, t. j. v rozsahu riešeného územia celého mesta a náročnosti riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania tohto rôznorodého územia v záujme trvalého súladu všetkých činností v území. Stanovuje zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a intenzity využitia územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek, v závislosti od miery zjednodušenia v rámci podrobnosti danej mierkou územného plánu. Územný plán Bratislavy vzhľadom na rozlohu a veľkú rozmanitosť riešeného územia musí byť aplikovaný vo vzťahu k charakteru lokality, v ktorej má byť navrhovaná stavba, resp. stavby umiestnené.

Hlavné mesto na základe posúdenia predloženej dokumentácie vydalo dňa 14. 02. 2014 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 41552/14-17330 na predmetnú stavbu. Predložená dokumentácia bola posudzovaná konkrétne vo vzťahu k zneniu územného plánu Bratislavy so zapracovanými zmenami a doplnkami 01 a 02.

Z predmetného posúdenia vyplynulo, že predmetná stavba nie je výškovou stavbou. Nespĺňa definíciu výškovej stavby, keďže neprevyšuje o jednu tretinu výškovú hladinu okolitej zástavby. Výšková hladina je daná prevažujúcou výškou hrebeňov striech alebo atík plochých striech susedných stavieb vo vymedzenom území, ktorým je dotknutá funkčná plocha.

Svojimi proporciami a hmotovo-priestorovým riešením posudzovaný bytový dom nenaruša 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.

Vzhľadom na uvedené hlavné mesto 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

Co: SUPREME development s.r.o., Štefánikova 6/A, 811 05 Bratislava