

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ekosoftcentrum
Sabinovská 10
821 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa
25.10.2013

Naše číslo
MAGS ORM 57545/13-362415

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.11.2013

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

investor:	MACHNÁČ, a.s., Slávičie údolie 4131, Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.10.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby – 02/2013 dokumentácia na ktorú bolo vydané stavebné povolenie (bez pečiatky stavebného úradu) – 08/1998, 06/2000, 09/2003 navrhované riešenie – 01/2013, 02/2013
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Július Olšiak, CSc. autorizovaný stavebný inžinier 1156*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	uvedený v druhu podanej dokumentácie

Stavba sa nachádza na nároží ulíc Slávičie údolie a Vrchná, na mieste kde bola v minulosti umiestnená klasická predajňa potravín, ktorá bola asanovaná. Na jej mieste bol navrhnutý polyfunkčný objekt s jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami s funkciami: obchod, služby, administratíva, parkovanie, byty (6 x 3 – izbové byty). K stavbe bolo vydané územné rozhodnutie a následne 29.06.1998 aj stavebné povolenie. JZ smerom je umiestnený bytový dom na Ľubinskej ulici, ktorý má s riešeným polyfunkčným objektom spoločný základ (podmienka UR) a takto boli obidva objekty aj budované.

Po vybudovaní suterénu a prízemia bola realizovaná čiastková kolaudácia predajne potravín a bistra. Dňa 13.09.1999 podal okresný prokurátor voči stavebnému povoleniu protest a Okresný úrad Bratislava I – odbor životného prostredia protestu vyhovel a stavebné povolenie zrušil. V roku 2005 došlo k dohode dvoch partnerov – pôvodného investora Machnáč, a.s. a II&SH, a.s., na dobudovanie uvedeného objektu. Pre stavebníka II&SH, a.s., bolo dňa 22.12.2005 vydané dodatočné stavebné povolenie na zmenu stavby polyfunkčného objektu. Zmena stavby bola povolená v rozsahu: objekt s jedným podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami (1.PP-parkovanie pre 14 áut, 1.NP-potraviny, espresso, 2.NP-kancelárie, byty, 3.NP a 4.NP-byty - spolu v objekte 11 bytov), zastavaná plocha objektom - 652,0 m².

V roku 2006 si dala spoločnosť II&SH, a.s., vypracovať novú projektovú dokumentáciu, stavba bola zrealizovaná do štádia hrubej stavby nad rámec právoplatného dodatočného povolenia stavby. Do dnešného dňa nebolo stavebným úradom vydané dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením.

Aktuálne je predložená dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby a návrh riešenia na dokončenie predmetnej nepovolenej zmeny stavby.

Predložená dokumentácia rieši zrealizované zmeny polyfunkčného objektu oproti dodatočnému stavebnému povoleniu, ktoré spočívajú v nasledovnom:

- namiesto štyroch nadzemných podlaží bolo zrealizovaných šesť nadzemných podlaží (6. NP je navrhnuté na obmedzenej pôdorysnej ploche, nemožno ho však považovať za podlažie ustúpené),

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

- zvýšil sa počet bytových jednotiek z 11 na 21 bytov,
- na 2. NP bola zredukovaná plocha určená na kancelárie, táto plocha bola nahradená bytmi,
- 1.PP bolo prerobené iba na parkovanie v dôsledku zvýšených nárokov na statickú dopravu,
- pôdorysne sa rozšírilo 2. NP smerom k zadnému bytovému domu,
- pôvodne povolená maximálna výška stavby (hrebeň strechy) sa zdvihla z +15,50 m na +20,20 m.

Podľa výpočtu statickej dopravy v zmysle projektovej dokumentácie je potrebných pre všetky funkcie objektu 44 parkovacích miest. Dokumentácia navrhuje 48 parkovacích a garážových miest – 20 parkovacích miest v garáži (+1 parkovacie miesto v priestore zásobovania) na 1.PP a 27 parkovacích miest je navrhnutých na teréne na okolitých pozemkoch. Dopravné napojenie garáže na 1. PP je rampou z ulice Slávičie údolie.

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 čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.

Parcely č. 2280/2,3,4,5,11,12 na ktorých je umiestnený čiastočne zrealizovaný polyfunkčný objekt, patria v uvedenej dokumentácii do **sektoru č. 1-10/4.**

SEKTOR č. 1 - 10/4

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom – súčasný stav
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné stavby, združovanie sekcií bytových domov, nepriehľadné oplatenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **výmera stavebnej parcely:** minimálna ani maximálna sa nestanovuje, v sektore je stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,30 súčasný stav
- **index prírodnej plochy:** 0,40 súčasný stav
- **podlažnosť:** nestanovuje sa, stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** v území držať rezervu 15x15 m pre umiestnenie meniarne trakčného vedenia trolejbusovej dopravy prístupnej z Ľubinskej ulice. Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40.

Vzhľadom k tomu, že v danom sektore nie je povolená novostavba (stavebná činnosť je obmedzená iba na údržbu existujúcich objektov) a nie sú stanovené ani ostatné záväzné regulatívy (IZP, IPP, podlažnosť) nie je možné vyhodnotiť predloženú nepovolenú zmenu stavby vo vzťahu k aktuálne platnému ÚPN – Z Machnáč. Z uvedeného dôvodu je možné vyhodnotiť rozsah zrealizovaných zmien iba vo vzťahu k dodatočnému stavebnému povoleniu č. SU-2005/89029, 121643-G/167-So zo dňa 22.12.2005, ktoré nadobudlo právoplatnosť 22.02.2006.

Zmena stavby zrealizovaná do štádia hrubej stavby rozsahom svojich zmien výrazne a hrubo porušuje citované dodatočné stavebné povolenie (zvyšuje počet podlaží zo štyroch na šesť nadzemných podlaží, zvyšuje počet bytov z 11 na 21 bytových jednotiek...)

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie, Bratislava
na parcelách číslo:	2280/2,3,4,5,11,12 (podľa výkresu Situácia 02.2013)
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 1-10/4
miesto stavby:	Slávičie údolie, Vrchná ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

S predloženým návrhom na dokončenie predmetnej zmeny stavby v rozsahu projektovej dokumentácie nie je možné súhlasiť, nakoľko tento nerieši návrh úpravy rozostavanej stavby a jeho zosúladenie s právoplatným dodatočným stavebným povolením, uvažuje iba s vnútornými dispozičnými úpravami. Objekt tak svojou hmotou a výškou pôsobí rušivo v prostredí, v ktorom podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni, nie je možné s jeho výstavbou vôbec uvažovať a tým aj obmedzuje pohodu bývania obyvateľov susedného bytového domu na Ľubinskej ulici.

Rovnako nie je možné súhlasiť s riešením pokrytia nárokov statickej dopravy, ktoré vyplývajú z nadmerného nárastu počtu bytov, na priľahlých pozemkoch.

Upozornenie:

- z projektovej dokumentácie (z grafickej ani z textovej časti) nie je jasné, ktoré pozemky sú stavbou dotknuté;
- ani v jednej zo súčastí predloženého podania nie je uvedené, že sa jedná o dodatočné stavebné povolenie;
- projektová dokumentácia je veľmi zle spracovaná – z pôdorysov nie je zřejmé, ktoré konštrukcie sú v pohľade a ktoré sú v reze;

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ORM - archív;