



Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa
16.10.2019

Naše číslo
CS/STAR/17071/2/2019

Vybavuje/linka
Baárová/211

Bratislava
27.11.2019

Vec:

Petícia proti výstavbe polyfunkčného komplexu "Nová Cvernovka" Century Residence a za zachovanie budovy národnej kultúrnej pamiatky, cvernovej továrne Danubius, v jej pôvodnej podobe z roku 1909 a sprístupnenie častí jej priestorov na verejné účely - odpoveď

Dňa 16.10.2019 bola doručená a prijatá na Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov petícia pod názvom „ Petícia proti výstavbe polyfunkčného komplexu "Nová Cvernovka" Century Residence a za zachovanie budovy národnej kultúrnej pamiatky, cvernovej továrne Danubius, v jej pôvodnej podobe z roku 1909 a sprístupnenie častí jej priestorov na verejné účely. V petícii obyvatelia žiadajú, aby starostu mestskej časti Bratislava – Ružinov a poslancov miestneho zastupiteľstva o nesúhlasné stanovisko k zámeru výstavby a neudelenie stavebného povolenia k polyfunkčnému komplexu „Nová Cvernovka" Century Residence a nadstavby kultúrnej pamiatky, budovy cvernovej továrne Danubius na parc.č. 11244/1, 11244/13, 11244/208, 11244/31, 11244/15, 11244/53, 11245/21, 11245/1, 21949/31, 21949/144, 21949/143, 21949/133, 21949/17, katastrálne územie Nivy. Petíciu podpísalo 443 občanov, čo bolo deklarované priloženými 29 podpisovými hárkami.

Starosta mestskej časti posúdením obsahu podania ako aj jeho materiálnych a formálnych náležitostí určených príslušnými ustanoveniami zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o petičnom práve“) zistil, že podanie je petíciou podľa zákona o petičnom práve, nakoľko v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1 zákona o petičnom práve „Každý má právo sám alebo s inými obracať sa vo veciach verejného záujmu alebo iného spoločného záujmu so žiadosťami, návrhmi a sťažnosťami (ďalej len „petícia“) na orgány verejnej moci“. Podľa ust. § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov príslušný orgán verejnej moci je povinný prešetriť a vybaviť petíciu tak, aby zistil skutočný stav veci, jeho súlad alebo rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom.

Starosta petíciu s odbornými útvarmi prešetril a po prešetroaní uvádzame:

Súhrn faktov o projekte

Developer: Finep Jégého alej, a.s. (odkúpil projekt od Immoeast spol s.r.o.)

Výstavba: 1 x nový objekt D - 34 podlaží + 2. PP (II. etapa)

Telefón
+421 2 48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

1 x nový objekt C - 26 podlaží + 2.PP (I. etapa)
 2 x nový objekt A a B - 8 podlaží + 2PP (I. etapa)
 1x nový Objekt P – 2 podzemné podlažia a 1. nadzemné podlažie (I.

etapa)

1 x nadstavba - 2 podlažia - nadstavba nad národnú kultúrnu pamiatku
 - cvernová továreň Danubius (II. etapa)

Dopravné napojenie: z Trnavského mýta - vjazd len zo smeru od mesta, výjazd len zo smeru von z mesta, v rámci projektu bude rozšírená Trnavská cesta v smere z mesta o pravý odbočovací pruh a v smere do mesta bude vybudované odtáčanie do smeru von z mesta pred Miletičovou ulicou riadené cestnou svetelnou križovatkou

Proces získavania povolení:

Záväzné stanovisko: vydal magistrát hl. mesta dňa 6. 12. 2006, podpísaný primátor Andrej Ďurkovič

(Záväzné stanovisko je kľúčový dokument, ktorý vydáva magistrát hlavného mesta a osvedčuje v ňom, že projekt, ako je naplánovaný, je v súlade s územným plánom mesta. Zároveň v ňom môže stanoviť podmienky, ktoré musí developer splniť - napríklad vynútené investície, rozšírenie ciest, a podobne).

Územné rozhodnutie: vydal Stavebný úrad Ružinov dňa 18. 12. 2007 (právoplatnosť nadobudlo dňa 1. 10. 2008), podpísaný starosta Slavomír Drozd.

(Územné rozhodnutie je druhý kľúčový dokument, ktorým sa definitívne povoľuje postaviť stavbu na danom pozemku a s maximálne určenými rozmermi - podlahová plocha, zastavaná plocha, maximálna výška. Získaním územného rozhodnutia stavebník získava právo postaviť stavbu v daných rozmeroch, a zároveň podľa judikatúry súdov má právo na náhradu škody, ak by stavebný úrad v rozpore so zákonom odmietol vydať stavebné povolenie, ktoré je už len technikalita).

Stavebné povolenie: projekt má aktuálne už 6 právoplatných stavebných povolení na jednotlivé objekty od Bratislavského samosprávneho kraja a od Obvodného úradu životného prostredia po novom Okresného úradu Bratislava (vodné stavby, dopravné stavby a vyvolané investície).

Územné rozhodnutie bolo vydané len na dva roky. To bola doba, do ktorej mal developer požiadať o vydanie stavebného povolenia, inak by územné rozhodnutie stratilo platnosť. Developer si to zjavne uvedomoval, lebo len sedem dní pred vypršaním platnosti územného rozhodnutia (24. 9. 2010) podal žiadosť o stavebné povolenie na špeciálny stavebný úrad (Obvodný úrad - vodné stavby). Obvodný úrad životného prostredia povolil vodné stavby - stavebné objekty studňa, prípojka vodovodu, areálová komunikácia) rozhodnutím dňa 20. 1. 2011 (právoplatnosť nadobudlo dňa 24. 1. 2011).

K stavebnému povoleniu na tieto vodné stavby poskytol súhlasné stanovisko aj bývalý starosta Ružinova, Dušan Pekár listom č. CS 10343/2018/3/ZST zo dňa 14. 05. 2018 a listom č. SU/CS 7744/2018/2/ZST zo dňa 28. 02. 2018.

Vydaním stavebného povolenia sa územné rozhodnutie "skonsumovalo" a dnes ho už nie je možné zrušiť.

Telefón +421 2 48 28 41 11
 Bankové spojenie 4029062/0200

IČO/DIČ
 00603155
 2020699516

Internet/E-mail
 www.ruzinov.sk

Úradné hodiny
 Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
 St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
 Pia.: 7.30-12.00

Aktuálne má projekt vydaných už 6 právoplatných stavebných povolení na jednotlivé stavebné objekty:

- 2 povolenia na objekt 301 "Rozšírenie komunikácie Trnavská" - povolenie od Bratislavského samosprávneho kraja (z 22. 11. 2018), a povolenie od Okresného úradu Bratislava zo dňa 11. 12. 2018.
- 1 povolenie na objekt "Otáčanie pre Miletičovu ulicu" - povolenie od OÚ BA zo dňa 17. 6. 2019
- 2 povolenia na objekty 402, 403 a 501 - prípojka vody, studňa a prípojka kanalizácie - povolenie od ObÚŽP zo dňa 20. 1. 2011, s 2 x predĺžením lehoty na dokončenie stavby zo dňa 26. 5. 2014 a 29. 6. 2016 a povolenie OÚ BA zo dňa 17. 12. 2018. OU BA zároveň vydal aj 13. 6. 2016 rozhodnutie o potvrdení právoplatnosti stavebného povolenia.
- 1 povolenie na objekty 401, 503 a 504 - verejný vodovod a prípojky kanalizácie - povolenie od OÚ BA zo dňa 18. 12. 2018.

Stanoviská pamiatkárov: vždy súhlasné

V celom procese vydával Krajský pamiatkový úrad svoje záväzné stanoviská (ktoré sú pre stavebný úrad záväzné a musí ich rešpektovať a riadiť sa nimi). Prvé súhlasné záväzné stanovisko vydal 11. 5. 2018, druhé súhlasné záväzné stanovisko zaslal KPÚ dňa 12. 6. 2019.

Posudzovanie vplyvov na životné prostredie: nie je treba posudzovať (MŽP SR)

Stavebné povolenie na hlavné objekty: žiadosť o vydanie stavebného povolenia na hlavné objekty bola doručená ružinovskému úradu už 25. 6. 2018. Stavebné konanie bolo prerušené, lebo sa čakalo na rozhodnutie Ministerstva životného prostredia o tom, či treba po rokoch od znova robiť posudzovanie vplyvov na životné prostredie. V konaní bol účastníkom (ešte ako radový občan) aj súčasný starosta Martin Chren, ktorý žiadal ministerstvo, aby stavba musela byť odznova posudzovaná a aby sa ministerstvo vyjadrilo, že má negatívne dopady na životné prostredie. Tejto žiadosti ministerstvo nevyhovelo a 6. 5. 2019 vydalo rozhodnutie, že stavbu nebude odznova posudzovať. Rozkladom ministra bolo toto rozhodnutie potvrdené a právoplatnosť nadobudlo 4. 6. 2019.

Následne musel podľa zákona stavebný úrad Ružinov oznámiť začatie stavebného konania a možnosť pripomienkovať ho najneskôr do 11. 9. 2019. Starosta Martin Chren osobným listom, naschránkovaným priamo do schránok všetkých účastníkov konania - obyvateľov Jégého aleje - ich vyzval, aby sa svojimi pripomienkami zapojili do konania. Urobil tak len jeden účastník, ktorý však namietal rozhodnutie o umiestnení stavby, čo už žiaľ podľa stavebného zákona v stavebnom konaní nie je možné namietat'.

Proti vydaniu stavebného povolenia nezakročil a nenamietal žiaden z oslovených dotknutých orgánov - ani magistrát hlavného mesta, ani pamiatkári, naopak, všetci poskytli súhlasné stanoviská alebo nereagovali v zákonnej lehote. Podľa stavebného zákona ak dotknutý orgán, ktorý bol vyzvaný o začatí konaní, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Súlad s územným rozhodnutím

Stavebný úrad Ružinov dnes nemá žiadnu zákonnú možnosť nevydať stavebné povolenie. Takmer mesačnou analýzou a porovnaním jednotlivých projektov stavebný úrad zistil, že projekt v žiadosti o stavebné povolenie je odlišný od projektu, ako bol uvedený v územnom rozhodnutí. Rozdiel však vznikol tým, že stavebník celkovú stavbu zmenšil (pôvodná zastavaná plocha 10

Telefón

+421 2 48 28 41 11

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155

2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00 Út.: 7.30-15.00

St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00

Pia.: 7.30-12.00

128 m², nová zastavaná plocha 8961 m², pôvodná celková podlažná plocha 78803m² a nová celková podlažná plocha 72478m², zvýšenie parkovacích miest z počtu 616 parkovacích miest na 697 parkovacích miest, zvýšenie počtu bytov z 277 na 298 a zvýšenie počtu apartmánov zo 187 na 266. Pri úpravách projektu neprekročil žiadne objemové ani iné hranice, určené v územnom rozhodnutí: dodržiava maximálny objem, maximálne rozmery aj maximálnu výšku.

Dôkladným posúdením stavebný úrad dospel k záveru, že rozdiel medzi projektom v stavebnom konaní a projektom s právoplatným územným rozhodnutím nezakladá dôvod na žiadosť o vydanie nového územného rozhodnutia, vzhľadom na to, že projekt rešpektuje všetky právoplatne povolené limity a, naopak, je menší než pôvodne. Ak by stavebný úrad žiadal o zmenu územného rozhodnutia, stavebník by zrejme vyhral odvolanie na okresnom úrade, alebo by mohol stavbu zmeniť do pôvodných parametrov, ktoré sú pre obyvateľov ešte horšie (bola by väčšia), a tomu by sa už nijako legálne nedalo zabrániť.

Investičný zámer „Polyfunkčný komplex Nová Cvernovka“ Century Residence bol posudzovaný Hlavným mestom SR Bratislava, ktoré vydalo vo veci kladné záväzné stanovisko pod č. MAG-06/22836/48135 zo dňa 06.12.2006. Záväzné stanovisko potvrdzovalo súlad zámeru s územným plánom mesta (v danom období). Zároveň v ňom boli stanovené podmienky, ktoré musel developer splniť, aby daná stavba mohla byť uvedená do užívania (okrem iného aj rozšírenie Trnavskej cesty a zabezpečenie otočenia na komunikácii). Stavebný úrad bol obsahom všetkých záväzných stanovísk viazaný. Po vykonanom územnom konaní a po predložení všetkých potrebných dokladov a kladných záväzných stanovísk dotknutých orgánov (Krajský pamiatkový úrad, Orgány zabezpečujúce ochranu životného prostredia a pod.) stavebný úrad vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SU/CS-14570-8-2007/Šin zo dňa 18.12.2007, právoplatné dňa 01.10.2008, ktorým umiestnil stavbu a vymedzil pozemky dotknuté výstavbou (určil polohu stavieb a maximálne objemové parametre-pôdorys a výšku stavieb). Územné rozhodnutie je v zmysle stavebného zákona platné 2 roky od nadobudnutia jeho právoplatnosti, pričom platnosť sa neskončí pokiaľ stavebník v tejto lehote požiada o vydanie stavebného povolenia čo i len na časť stavby.

Stavebník túto povinnosť splnil a týždeň pred vypršaním platnosti požiadal o vydanie stavebného povolenia na vodné stavby. To znamená, že územné rozhodnutie nestratilo platnosť. Zároveň voči rozhodnutiu neboli uplatnené všetky opravné prostriedky (obnova konania do troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti). V zmysle uvedeného znamená, že územné rozhodnutie je platné a stavebný úrad je viazaný jeho obsahom vrátane stanovených podmienok. V stavebnom konaní stavebný úrad skúma splnenie týchto podmienok a doladuje technické záležitosti výstavby. Stavebník do dnešného dňa splnil všetky podmienky stanovené v územnom rozhodnutí o umiestnení stavby. Disponuje všetkými kladnými stanoviskami dotknutých orgánov k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie (Krajský pamiatkový úrad, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Hlavné mesto SR Bratislava), kladnými posudkami – teplotnické posúdenie, svetlo-technické posúdenie a dopravno-kapacitné posúdenie z roku 2017 a taktiež všetkými stavebnými povoleniami vydanými Okresným úradom Bratislava (vyvolané investície rozšírenie komunikácii, vodné stavby a pod.), Bratislavský samosprávny kraj, Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky (posudzovanie vplyvov na životné prostredie), Dopravný úrad, divízia civilného letectva (ochranné pásmo letiska), Mestská časť Bratislava – Ružinov (výrubové povolenie), Krajský pamiatkový úrad (NKP a jej stavebná úprava).

Telefón +421 2 48 28 41 11
Bankové spojenie 4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako stavebný úrad je posledná inštitúcia, ktorá vo veci ešte nerozhodla.

Vážený pán, veľmi oceňujem angažovanosť občanov v témach, ktoré sa týkajú prostredia, v ktorom žijú. Som presvedčený, že ak sa ľudia budú zaujímať o to, čo sa deje v ich okolí a ozvú sa včas, môžu ovplyvniť veľa vecí. Ako iste viete, ja osobne som bol ešte pred voľbami jedným z účastníkov konania a moje výhrady voči tejto výstavbe sú známe. Avšak ako starosta musím za každých okolností dodržiavať zákon, aby každý, kto v Ružinove žije, vedel, že zákon platí pre všetkých a rovnako.

S pozdravom

Martin Chren, v.r.
starosta

Telefón +421 2 48 28 41 11
Bankové spojenie 4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00