



M E S T O  
Š A Ľ A

Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa, Slovenská republika  
Tel.: +421 /0/ 31 770 2351 / Fax: +421 /0/ 31 770 6021  
E-mail: primator@sala.sk / http://www.sala.sk  
ICO: 306 185

Doporučene

**SAFI SK, s.r.o.**  
**Nitrianska 1541/95**  
**927 05 Šaľa**

Váš list číslo/prijatý dňa	Naše číslo	Vybavuje/klapka	Šaľa
26.04.2017	17161/2017/OSaKČ/2811	Ing. Z. Hrubá /770 5981 kl.217	26.05.2017

Vec:

**„Bytový dom, Budovateľská ul.“, v Šali – záväzné stanovisko k investičnej činnosti a súladu s územným plánom podľa §4 ods.3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov**

Spoločnosť MERCI, spol. s r.o., Jarmočná 3364/3, 927 01 Šaľa, ktorú zastupuje spoločnosť SAFI SK, s.r.o., Nitrianska 1541/95, 927 05 Šaľa, podala dňa 25.04. 2017, žiadosť o vydanie stanoviska k investičnej činnosti a súladu s územným plánom, na základe predloženej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie „Bytový dom Budovateľská ul.“, na parcelách registra „C“ parc. č. 921, 922/1 k.ú. Šaľa, pre účely územného konania.

K Vašej žiadosti týkajúcej sa zámeru výstavby bytového domu (BD) na Budovateľskej ul., na pozemku parc. č. 921 a 922/1 v k. ú. Šaľa Vám dávame nasledovné vyjadrenie o podmienkach vyplývajúcich z územného plánu mesta Šaľa z hľadiska funkčného využívania, priestorového usporiadania územia a súvisiacich podmienok.

Pre lokalitu vo vnútrobloku na Budovateľskej ul., v ktorej sa nachádza pozemok parc.č. 921 v k.ú. Šaľa, je podľa Územného plánu (ÚPN) mesta Šaľa definované funkčné využitie na „vyššiu alebo základnú vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná je špecifická vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba.“

Z hľadiska podmienok regulácie priestorového usporiadania stavby je pre uvedenú lokalitu v ÚPN mesta Šaľa určená „zástavba uličná kompaktná 2 - 6 NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min 15% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 2 - 6 NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné“.

Navrhovaný zámer je situovaný podľa ÚPN mesta Šaľa do priestorovo – funkčnej časti „Šaľa – Centrum“ Dotknuté územie tvorí stabilizovaná obytná zástavba s vybavenosťou a vysokým podielom zelene v rámci uceleného urbanistického súboru realizovaného v 60. rokoch minulého storočia s významnými urbanistickými, architektonickými, environmentálnymi, sociálnymi a pod. kvalitami. Zámer je situovaný na mieste, resp. formou čiastočnej rekonštrukcie pôvodného technického objektu garáže v bezprostrednej blízkosti existujúceho bytového domu a areálu materskej školy na Budovateľskej ul. Dopravné napojenie navrhovaného BD a parkoviska pred ním je uvažované cez pešiu prístupovú komunikáciu do areálu MŠ, ktorá sa čiastočne využíva aj na zásobovanie MŠ. Na prízemí v rámci

rekonštrukcie pôvodného objektu garáže s vonkajšími pôdorysnými rozmermi so zateplením 8,10 x 9,78 m je navrhnutá bytová jednotka o výmere podlahovej plochy cca 49,0 m<sup>2</sup> so vstupom z exteriéru priamo prepojeným s obytným priestorom. Na 2. - 4. NP sa nachádzajú celkovo 3 x 2 bytové jednotky nízkeho plošného štandardu cca 30,8 resp. 33,5 m<sup>2</sup>, ktoré pozostávajú z jednej obytnej miestnosti priamo prístupnej z exteriérovej pavlače a z kúpeľne s WC. Konštatujeme, že navrhované riešenie nie je v súlade s viacerými ustanoveniami STN 73 4301 „Budovy na bývanie“ a celkovo je z hľadiska architektonickej kvality a urbanistického začlenenia do prostredia na nízkej úrovni.

Podľa § 39a, ods. (2), b) stavebného zákona č. 50 /1976 Zb. v platnom znení sa v rámci územného konania určujú požiadavky na "zabezpečenie súladu architektonického riešenia a urbanistického riešenia s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby".

Z hľadiska urbanistického začlenenia stavby do okolia návrh nerešpektuje širší aj bližší kontext prostredia čo do umiestnenia i základného hmotovo-priestorového riešenia, najmä proporcií stavby a mierky vo vzťahu k okolitej zástavbe. Daná veľkosť pozemku nemá dostatočné plošné parametre pre optimálne vyriešenie objektu bytového domu a v primeranej funkčnej a priestorovej kvalite pri rešpektovaní základných územných a technických požiadaviek na stavby tohto druhu a typu. Nedostatočná plošná výmera pozemku je tiež dôvodom celkovej neproporčnosti stavby (pomeru pôdorysných rozmerov k výške stavby). Svojím stavebno-technickým riešením by realizácia zámeru nebola prínosom, ale mala by za následok znehodnotenie stabilizovaného obytného prostredia.

Na základe uvedených skutočností konštatujeme, že navrhované riešenie bytového domu z hľadiska urbanistického začlenenia do okolitého prostredia, architektonického riešenia, dopravného napojenia nespĺňa územné, stavebno-technické, hygienické a bezpečnostné podmienky stanovené záväznými dokumentmi a technickými predpismi a z toho dôvodu s predloženým zámerom nesúhlasíme.

Mesto Šaľa, zastúpené primátorom mesta, podľa ust. § 13 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na ust. § 4 ods. 3 písm. d) zákona o obecnom zriadení, po preskúmaní predloženej projektovej dokumentácie vydáva nasledovné

#### **záväzné stanovisko**

k investičnej činnosti v zmysle predloženej projektovej dokumentácie stavby „Bytový dom Budovateľská ul. Šaľa“, parc. č. 921 a 922/1 k.ú. Šaľa, v ktorom

#### **nesúhlasí**

s realizáciou danej investičnej činnosti.

Investor: MERCI, spol. s r.o., Jarmočná 2264/3, 927 01 Šaľa

Miesto stavby: Šaľa, parc.č. 921, 922/1 k.ú. Šaľa

Zodpovedný projektant: ADA Atelier, s.r.o. Ing. arch. Ján Špánik

Autor Projektu: Ing. Marián Antal, Ing. Milan Hatvani

Toto záväzné stanovisko sa vydáva k horeuvedenej investičnej činnosti a súladu s územným plánom a nenahrádza iné potrebné resp. odborné stanoviská a vyjadrenia.

S pozdravom



  
Mgr. Jozef Belický  
primátor mesta