

Stop dla molocha

Nadzór wstrzymuje budowę w Dolinie Białego, ale koparki pracują pełną parą.

Ekipy wewnątrz montują instalacje, uwijają się elektrycy oraz fachowcy od systemów ogrzewania i wentylacji. A inwestor stawiający Tatra Sky Tower nie odbiera korespondencji, jaką na jego adres wysyła Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Zakopanem. Bo jak tu zatrzymać budowę, gdy większość apartamentów jest już wykupiona? I to za grube miliony.

- Wydane postanowienie dotyczy istotnych odstępstw od złożonego projektu - wyjaśnia lakonicznie Jan Kęsek. Dodaje, że zmieniona została powierzchnia zabudowy. A to m.in. przez wykonanie dodatkowych elementów, których nie ma w projekcie. Jak choćby słupy podtrzymujące kondygnacje budynku. - Przedsiębiorca wykonał minimalistyczny projekt budowlany, na jego podstawie nie dało się postawić budynku w taki sposób, żeby był bezpieczny. Stąd zmiany. W ocenie pokontrolnej zmiany te w sposób istotny odbiegają od projektu. Dlatego po przeprowadzonej kontroli wydałem postanowienie o wstrzymaniu budowy - podsumowuje Jan Kęsek. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego nie chce zdradzać żadnych szczegółów dotyczących zakresu prowadzonych przez inwestora prac. Podkreśla jedynie, że zmienione zostały charakterystyczne parametry budynku, jego powierzchnia zabudowy jest niezgodna z zatwierdzonym projektem. Naruszone też zostały - jego zdaniem - zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Trzy kontrole

Jednak z dokumentów, do których udało nam się dotrzeć, wynika, że nadzór budowlany przeprowadził na budowie trzy kontrole - w maju, lipcu i sierpniu. Inspektorzy ustalili, że na kilku zajmowanych przez inwestora działkach powstał budynek o sześciu kondygnacjach nadziemnych i dwóch kondygnacjach podziemnych. Obiekt jest w tzw. stanie surowym zamkniętym. Prowadzone są w nim prace wykończeniowe. Kontrole wykazały, że powierzchnia zabudowy zwiększyła się o ponad 354 metry kwadratowe. Czyli o 67 procent wobec deklarowanych. To dużo więcej niż dopuszczalne przepisami pięć procent. Również wysokość obiektu została zwiększona o nieco ponad metr. Czyli powyżej dopuszczonej przepisami dwuprocentowej wartości.

Inspektorzy wykazują też, że w terenach niebudowlanych zbudowany został podziemny zbiornik przeciwpożarowy. Także jego wielkość jest niezgodna z projektem. Nie dość że jest większy, to został przesunięty, częściowo zajmując łąkę, a częściowo tereny leśne. Tym samym budowa zbiornika jest pogwałceniem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skocznia". Zgodnie z tym właśnie planem, który obowiązuje w miejscu prowadzonej budowy, "powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji". Kontrolerzy wykazują, że powierzchnia zabudowy znacznie przekracza dopuszczalne wartości. Obiekt nie spełnia też warunku minimalnej powierzchni terenów

biologicznie czynnych, która na tym obszarze ma być nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu inwestycji.

Dlatego, biorąc pod uwagę te wszystkie przekroczone wartości - tak względem zatwierdzonego projektu, jak i obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skocznia" - z początkiem września PINB w Zakopanem wstrzymał prowadzenie robót przy budowie budynku. A na inwestora nałożył obowiązek sporządzenia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanych dotychczas robót, przedstawienia rzutów i przekrojów budynku. Do tego sporządzona ma zostać inwentaryzacja geodezyjna określająca wymiary zewnętrzne budynku, rzędne terenu i inne szczegóły istotne dla prowadzonej inwestycji. Przedsiębiorca ma na to 30 dni od dnia doręczenia postanowienia PINB.

Doręczenie zastępcze

Zatrzymanie prac przy budowie budynku jest. Oczywiście tylko na papierze. Faktycznie roboty prowadzone są bez przeszkód. Także prace ziemne, co obserwowaliśmy we wrześniu i październiku. Bo - jak wielokrotnie w podobnych przypadkach tłumaczył Jan Kęsek - inspektorat nie ma fizycznej możliwości zatrzymania prac na budowie. Tym bardziej że inwestor - właściciel Air Tours Poland Centrum Podróży - nie odbiera wysyłanej do niego korespondencji. - Nasze zawiadomienie było dwukrotnie awizowane. Zgodnie z przepisami w takim przypadku uznaje się, że nastąpiło doręczenie zastępcze, bo przedsiębiorca świadomie unika odbierania korespondencji - podsumowuje Jan Kęsek.

Przypomnijmy, że deweloperska budowa blisko wylotu Doliny Białego powstaje w otulinie Tatrzańskiego Parku Narodowego. W miejscu, gdzie przed laty stał dużo mniejszy, drewniany pensjonat Malva. Inwestycja prowadzona jest wbrew woli władz Zakopanego i rady miasta, która w planach zagospodarowania przestrzennego dopuściła w tym miejscu tylko odbudowę, dopuszczając zwiększenie zabudowy o 10% wielkości dawnego pensjonatu Malva. Dlatego też starosta tatrzański nie wydał zezwolenia na budowę.

Innego zdania był Piotr Ćwik. Ówczesny wojewoda, kierując się zasadą "Sky is the limit", dopuścił do powstania trzykrotnie większego obiektu (od tego momentu zakopiańczycy nazwali mocno ingerującą w krajobraz inwestycję mianem Tatra Sky Tower). Wojewoda twierdził, że w planach brak zapisów o wysokości i wielkości dopuszczonej rozbudowy. Jakby nie istniał zapis pozwalający jedynie o 10% zwiększyć zabudowę. Tym samym wspiera mocno stanowisko inwestora i architekta, który utrzymuje, że zapisy planu nie ograniczają go ani pod względem wysokości, ani pod względem ilości kondygnacji zaprojektowanego apartamentowca.

Lokum dla krezusów

Dziś były wojewoda jest wiceszefem Kancelarii Prezydenta. A inwestor, spółka Air Tours Poland Centrum Podróży, nie odpowiada na wysyłane przez nas pytania. Przez wynajętą

kancelarię prawną próbowała zamknąć nam usta, grożąc sądem, żądając przeprosin i zapłaty stu tysięcy złotych.

Z początkiem tego roku większość z 70 apartamentów w budynku była już sprzedana. Choć jak ujawnili dziennikarze portalu Business Insider - nie należały do najtańszych.

"Za wolne lokale na pierwszym piętrze trzeba zapłacić 36 tys. zł za metr netto. Czwarte piętro to już 39 tys. zł. Najdroższe jest piąte z cenami 50 tys. zł za metr. Dodatkowo trzeba zapłacić za miejsce w garażu podziemnym. Tu cena wynosi 100 tys. zł netto. To może oznaczać, że Droga do Białego jest najdroższym apartamentowcem w kraju. Przypomnijmy, że w 2021 r. transakcyjny rekord, jeśli chodzi o ocenę za metr, wyniósł 51 tys. zł. Był to jednak pojedynczy lokal. W przypadku zakopiańskiej inwestycji apartamentów na najwyższym piętrze jest aż 12.

Z naszych informacji wynika jednak, że na 50 tys. zł za metr ceny się nie kończą. Najbardziej wymagający klienci dostają bowiem "oferty specjalne". Tu ceny mają sięgać nawet 80 tys. zł za metr" - czytamy w materiale Business Insider.