

PETRING s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIČ 54693/17-406149	Ing. arch. Brezníková/218	22.05. 2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Skyba
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Fotografický ateliér“ parc. č. 16888/173, 16888/174, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	18.10. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Halinár, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1693AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2017

Predložený projekt rieši stavbu fotografického ateliéru, ktorý bude slúžiť ako podnikateľský priestor so zameraním na fotografické služby širokej verejnosti.

Pozemok stavby parc. č. 16888/173, 16888/174 je situovaný v lokalite záhradkárskej osady /Studená – Pestovateľská ul., v k.ú. Trnávka.

Fotografický ateliér je navrhnutý ako dvojpodlažný objekt, s pravouhlým obdĺžnikovým pôdorysom s max. rozmermi 9,15 m x 7,05 m, zastrešený šikmou sedlovou strechou so sklonom 30°. Max. výška hrebeňa strechy objektu bude +7,320 m. Do objektu a vstupuje cez zádverie, na ktoré nadväzuje chodba prepájajúca prízemie/fotoateliér s kuchynským kútom, schodisko, hygiena a príručný sklad. Na poschodí sa nachádzajú dve kancelárie a hygienické zázemie s technickou miestnosťou. Obe poschodia prepája galéria.

Pre účely statickej dopravy sa na pozemkoch stavby zabezpečujú 3 parkovacie miesta. Počet parkovacích miest je stanovený výpočtom nárokov vykonaným v zmysle STN 73 6110-Z2, a pre nasledovné predpokladané kapacity zamestnancov a návštevníkov: 3 zamestnanci, 3 návštevníci do 2 hodín. Dopravný prístup k stavbe je riešený v smere od Bočnej ul., cez bránu - jestvujúcou obojsmernou prístupovou komunikáciou/jednopruhová, šírka: 4 - 4,5 m, dĺžka 160 m.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha pozemku parc. č. 16888/173, 16888/174: 360,00 m²
- zastavaná plocha objektom: 64,51 m² (IZP = 0,179), úžitková plocha: 86,79 m² (1.NP: 51,90 m², 2.NP: 34,89 m²)
- spevnené plochy: 149,74 m² a plochy zelene: 145,75 m² (KZ = 0,405)

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. 16888/173, 16888/174/k.ú. *Trnávka*, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, t.j. územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia: Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, číslo funkcie 502*:

- **pre vnútorné mesto - MČ Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrob. služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

Poznámka:

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Fotografický ateliér“
na parcele číslo:	16888/1733, 16888/174
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Záhradkárska osada v lokalite Studená – Pestovateľská ul., Bratislava II

Odôvodnenie:

Umiestnenie navrhovanej stavby nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, **z hľadiska regulácie priestorového usporiadania územia.**

Pre rozvojovú funkčnú plochu číslo 502 vo vnútornom meste a kódom regulácie G, ktorej súčasťou je riešený pozemok parc. č. 16888/173, 16888/174, je v územnom pláne mesta stanovená priestorová regulácia: „**zariadenia areálového charakteru, komplexy**“. Posudzovaná stavba *samostatne stojaceho objektu* fotografického ateliéru/so zastavanou plochou 64,5 m², umiestňovaná v existujúcej lokalite záhradkárskej osady, ktorá je platnou územnoplánovacou dokumentáciou navrhnutá na transformáciu na územie obslužných zariadení obchodu a služieb areálového charakteru, stanovenú priestorovú reguláciu nespĺňa.

Upozornenie:

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia upozorňujeme na nasledovné skutočnosti:

- krátkodobé parkovacie miesta nie sú riešené ako verejne prístupné/nespevnená prístupová komunikácia k záhradám je z oboch strán uzavretá bránou;
- komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluha záhrad;
- v kontakte so záujmovými pozemkami je v zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, uvažované s výstavbou komunikačného prepojenia Studenej ul. a Ivanskej cesty cez Pestovateľskú ul. (vo funkčnej triede B2). V súbehu komunikačného prepojenia je navrhovaná cyklistická trasa (ako súčasť „Ružinovskej trasy“).

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – ODI, OUIČ/archív