



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**NORDING, s.r.o.**

Mlynské nivy 4962/54  
821 09 Bratislava

Váš list  
zo dňa 19.11.2021

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 66437/2021-  
42306/2022-  
18532**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Martin Pipiška 08.03.2022  
+421 2 59356 413**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>McDonald´s Slovakia spol. s r.o., Kráľovské údolie 1, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„PREVÁDZKA RÝCHLEHO OBČERSTVENIA McDONALD´S“, k.ú. Devínska Nová Ves</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.11.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>OBERMEYER HELIKA, s.r.o. Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Vladimír Valent, reg. č. 5868*I1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu reštauračného zariadenia McDonald v lokalite Bory na ulici Tomislava P. Kolakoviča v k.ú. Devínska Nová Ves. Terén pozemku je mierne svažité. Objekt je nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím. Strecha je plochá. Dopravné pripojenie areálu je navrhnuté na existujúcu cestu cez parkovisko navrhovaného obchodného centra. Samotný areál tvorí parkovisko s cestou s obojsmernou prevádzkou s kolmým parkovaním. Z parkoviska vychádza tiež osobitná vetva pre McDrive s objednávaním a výdajom priamo do auta. Prístup pre peších je zabezpečený existujúcim chodníkom pri ceste a chodníkom na navrhovanom parkovisku obchodného centra. Statická doprava je riešená 40 stojiskami na vonkajšej spevnenej ploche.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

údaje uvedené	údaje z overovacieho v PD	prepočtu
výmera záujmového územia	<b>*3341 m<sup>2</sup></b>	
celková zastavaná plocha	<b>478 m<sup>2</sup></b>	
celková podlažná plocha NP	<b>neuveďené</b>	<b>478 m<sup>2</sup></b>
celková zeleň na teréne	<b>780 m<sup>2</sup></b>	<b>839 m<sup>2</sup></b>
celkové spevnené plochy	<b>2024 m<sup>2</sup></b>	
počet podlaží PP/NP	<b>0/1</b>	
počet parkovacích miest	<b>40</b>	

**TELEFÓN**  
+421 2 59356 435

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

*Poznámka:*

\* Celková výmera záujmových parciel je 13 727 m<sup>2</sup>, z toho disponibilná plocha predstavuje 3341 m<sup>2</sup>.

Členenie objektivej skladby:

**Stavebné objekty**

SO.01 – Objekt McDonald´s, SO.02 – Prístrešok pre odpady, SO.03 – Vonkajší informačný systém

**Inžinierske objekty**

SO.10 – Príprava územia, SO.11 – Sadové úpravy, SO.20 – Areálové komunikácie, SO.21 – Oporný múr, SO.30 – Prípojka vodovodu, SO.31 – Areálový vodovod, SO.32 – Prípojka splaškovej kanalizácie, SO.33 – Prípojka dažďovej kanalizácie, SO.34 – Areálová splašková kanalizácia, SO.35 – Areálová dažďová kanalizácia, SO.40 – Prípojka plynovodu, SO.50 – Prípojka NN, SO.51 – Areálové osvetlenie, SO.52 – Prípojka VN, SO.53 – Trafostanica, SO.60 – Prípojka SLP

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a ods. 4 § 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky registra C-KN parc. č.: 2810/441, 2810/442, 2810/443, 2810/703, 2810/704, 2810/705, 2810/714 v k. ú. Devínska Nová Ves, ÚPN stanovuje:**

**Funkčné využitie územia**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 rozvojové územie, kód regulácie E**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Intenzita využitia územia**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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 využitiu **pre vonkajšie mesto:**

**kód regulácie E, Devínska Nová Ves**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	<b>komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové</b> areály školstva	0,55	0,10
					0,28	0,35

*Poznámka:*

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- navrhované stavebné objekty reštauračného zariadenia sa nachádzajú vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a patrí ako zariadenie verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy 201.
- navrhované inžinierske objekty ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy 201.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	<b>3341 m<sup>2</sup></b>		
celková zastavaná plocha	<b>478 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,14</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,55</b>
celková podlažná plocha (NP)	<b>478 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,14</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>
započítateľná zeleň	<b>839 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,25</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,10</b>

- navrhované reštauračné zariadenie je z hľadiska intenzity využitia záujmového územia v súlade s ÚPN.

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

#### Hlavné mesto SR Bratislava

#### S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>„PREVÁDZKA RÝCHLEHO OBČERSTVENIA McDONALD ´S“</b>
na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č.:	<b>2810/441, 2810/442, 2810/443, 2810/703, 2810/704, 2810/705, 2810/714</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>ulica Tomislava P. Kolakoviča</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:**

- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame dopracovať pešie prepojenie z terasy prevádzky smerom k obytnému súboru Susedské dvory a upraviť zelený pás medzi komunikáciami; stavebný objekt SO 21 – OPORNÝ MÚR (výška podľa PD-textová časť) doriešiť s ohľadom na hore uvedené tak, by netvoril bariéru pre peší pohyb (prepojenie terasy prevádzky na chodníky v území,
- v priestore navrhovaného parkoviska v predpolí objektu smerom k NC Kaufland upraviť parkovacie miesta umiestnené bezprostredne pred vstupom do objektu tak, aby vznikol bezpečný, bezbariérový vstup/výstup pre peších návštevníkov,
- doplniť nadväznosť na cyklotrasy v okolí, infraštruktúru pre cyklistickú dopravu a podporovať rozvoj realizácie parkovania bicyklov,
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene,
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- požadujeme vybudovanie parkovacích stojanov pre bicykle formou moderných krytých pouličných cyklistických státí pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodu do objektu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíahlými stojiskami;

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania

zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami,

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: č. 3002 Situácia stavby

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves  
potvrdené výkresy: č. 3002 Situácia stavby  
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor