

**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 BratislavaVáš list
zo dňa **13.07.2022**Naše poradové číslo
**MAGS POD 56590/2022-
467045**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**V Bratislave
22.09.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	McDonald´s Slovakia spol. s.r.o., Einsteinova 33, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Prevádzka rýchleho občerstvenia McDonald´s Bratislava Avion - úprava SbS, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.07.2022; doplnená: 19.07.2022; 20.07.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	„Jednostupňový projekt“ v rozsahu postačujúcom pre vydanie záväzného stanoviska
spracovateľ dokumentácie:	OBERMEYER HELIKA s.r.o., Lamačská cesta 3B, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Ivan Ihnát autorizovaný stavebný inžinier SKSI 6635*11
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby rýchleho občerstvenia, ktorá spočíva v prístavbe prevádzky predaja motoristom – rozšírenie prevádzky „drive in“ (zväčšenie zastavanej a podlažnej plochy o 13 m²), v úprave plôch zelene a v rozšírení areálových komunikácií a spevnených plôch. S návrhom je spojené aj osadenie nových prvkov informačného systému pre prevádzku „drive in“. Ide o prvky: ponuková tabuľa (2 ks), objednávací panel (2 ks), veľká menu tabuľa (2 ks), dvojitá smerová šípka a brána McDrive. Nová poloha týchto prvkov si vyžaduje novú silnoprúdovú a slaboprúdovú kabeláž. Súčasťou riešenia je aj úprava dažďovej kanalizácie.

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

- výmera záujmového územia: **2 639,00 m²**
- zastavaná plocha: **569,00 m²** (aktuálne 556 m²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **569,00 m²**
 - podlažná plocha bytovej funkcie: **0,00 m²**
 - podlažná plocha nebytovej funkcie: **569,00 m²**
- zeleň:
 - na teréne: **375,00 m²** (aktuálne 397 m²)
 - započítateľná zeleň: **375,00 m²**
- počet podlaží PP/NP: **0/1**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Zmena dokončenej stavby z hľadiska dopravného riešenia: rozšírenie vjazdu na parkovisko individuálnej automobilovej dopravy a verejnej hromadnej dopravy/VHD, z čoho vyplývajú úpravy priechodu pre chodcov - odsadenie od križovatky a predĺženie. Súčasťou zmeny je aj premiestnenie dvoch parkovacích miest návštevníkov.

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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej 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 parc. č. 15737/53, 15737/178, k.ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom

a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Posudzovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh (súčasný stav)
- výmera záujmového územia:	2 639,00 m ²	
- zastavaná plocha:	569,00 m ²	IZP = 0,216 (0,211)
- podlažná plocha (NP):	569,00 m ²	IPP = 0,216 (0,211)
- započítateľná zeleň:	375,00 m ²	KZ = 0,142 (0,150)

kód funkcie 201	existujúci stav časti funkčnej plochy	stav časti funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,449	0,449	0,216
IPP	0,900	0,900	0,216

- **Zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia v prislúchajúcej časti (okolité územie) dotknutej funkčnej plochy.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby	Prevádzka rýchleho občerstvenia McDonald´s Bratislava Avion - úprava SbS
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15737/53, 15737/178
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Galvaniho ulica – Ivanská cesta

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 riešenia dopravného vybavenia:

Upozorňujeme, že celomestská koncepcia riešenia dopravy v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov uvažuje do výhľadu s dobudovaním komunikačnej siete, ktorá kapacitne bude vyhovovať výhľadovému dopravnému zaťaženiu stanovenému pre časové horizonty r. 2020 a 2030. V blízkosti dotknutého územia sa uvažuje so stavbou „Predĺženie Bojníckej v úseku Vajnorská – Račianska, vrátane mimoúrovňovej križovatky s Račianskou (vonkajší polokruh) s mimoúrovňovými križovatkami/MÚK Galvaniho – Rožňavská, Bojnická – Vajnorská a Galvaniho – Ivanská“. Uvedená výhľadová stavba je zaradená do zoznamu stavieb vo verejnom záujme ako stavba č. *D8. prestavba Bojníckej ulice v úseku Rožňavská - Vajnorská vrátane MÚK s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská - tunel pod Karpatmi – Lamačská*.

Záujmové pozemky sú uvedeným výhľadovým dopravným zámerom dotknuté konkrétne časťou vo vzťahu k MÚK Galvaniho ul. s Ivanskou cestou.

- vzhľadom na uvedené upozornenie vo veci vzťahu záujmových pozemkov k výhľadovým dopravným zámerom, žiadame danú stavbu realizovať takým technickým spôsobom, ktorý umožní realizáciu danej výhľadovej stavby (prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská - Vajnorská vrátane MÚK s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská - tunel pod Karpatmi - Lamačská);
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame navrhovaný priechod pre chodcov, vzhľadom na jeho väčšiu navrhovanú dĺžku za účelom vyššej bezpečnosti, realizovať s fyzickým dopravným ostrovčekom pre chodcov šírky minimálne 2 metre v mieste stredného jazdného pruhu s takou výškou, ktorá umožní autobusom VHD nadbehnutie pri odbočovaní ponad neho previsom;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať 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;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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 budúcich majtkovo - 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, ktoré však nemajú vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Výkresy, ktoré boli dopracované a doplnené v rámci doplnení podania (celkový pôdorys stavby s navrhovanou prístavbou, pôdorys detailu rozšírenia, rez A-A, výkres pôdorysu s pohľadom) nemajú štandardnú výkresovú rozpiskú. Názov druhu/stupňa podanej projektovej dokumentácie „Jednostupňový projekt“ nie je jednoznačný, odporúčame ho nahradiť názvom „dokumentácia zmeny dokončenej stavby.“

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor