



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

A2 ateliér, s.r.o.
Strojnícka 34
821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **18.11.2024**

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 45651/2025
- 3561/Kov

V Bratislave
10.01.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	McDonald´s Slovakia spol. s r.o., Einsteinova 33, 851 01 Bratislava, v zastúpení A2 ateliér, s.r.o.
stavba:	Reštaurácia McDonald´s – Úprava McDrive
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Nivy
miesto stavby:	Prievozska ul.
žiadosť doručená dňa:	18.11.2024
druh podanej dokumentácie:	Realizačný projekt
spracovateľ dokumentácie:	A2 ateliér, s.r.o., Račianska 13152/69B, 831 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Hanták autorizovaný architekt 1589AA Ing. Michal Harčarik autorizovaný stavebný inžinier 5573*A2 Ing. Oľga Logojda autorizovaný stavebný inžinier 5585*I2
dátum spracovania dokumentácie:	09/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: rozšírenie objednávacích a výdajných okien a doplnenie o nové Fast-forward okno a priestor Courier Room a úprava tieniacej striešky / markízy nad riešenými oknami. Obslužné okná budú postavené z fasádneho hliníkového systému na samostatnej základovej doske ukončené stropom pod vonkajšou predsadenou strieškou. Present Window – okno bude rozšírené o presklenú prístavbu s novým Fast-Forward oknom a dverami oddeleným priestorom Courier Room (výdaj pre kuriérov).

Ďalej rieši rozšírenie a doplnenie existujúceho Drive-in o novú časť komunikácie pre potreby lepšej obsluhy s úpravou polohy 2 odstavňových miest pre čakajúcich zákazníkov, úprava

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

a posun zábradlia exteriérovej terasy s modernizáciou prvkov vonkajšieho mobiliáru. Súčasťou zmien je aj odvodnenie asphaltovej cesty do jestvujúcej dažďovej kanalizácie z hladkých kanalizačných rúr PVC SN12 DN150 celkovej dĺžky 2,19 m, do ktorých budú zaústené uličné vpusty ACO DRAIN s liatinovou mrežou pre triedu zaťaženia D400.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: objekt je priamo napojený na príslušné obslužné komunikácie, ktoré sú napojené na Prievozsú ul. Statická doprava je riešená na pozemnom parkovisku na pozemku investora, nové nároky nevznikajú. Predmetom riešenia je úprava existujúcich spevnených plôch a chodníkov. Jednosmerná komunikácia sa v mieste objednávkového systému rozširuje.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	3251,00 m²
zastavaná plocha:	577,90 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	577,90 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	577,90 m²
zeleň:	
na teréne:	728,50 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²
započítateľná zeleň:	728,50 m²
spevnené plochy:	1944,60 m²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	zostávajú v pôvodnom počte

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie H**

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 funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Prevádzka rýchleho občerstvenia spolu s príslušnou autoumyvárňou slúži ako jeden celok pre potreby motoristov a je súčasťou občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche. Obidve prevádzky využívajú spoločný vjazd z Prievozskej ulice.
 - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Navrhovaným riešením príde len k minimálnemu nárastu zastavanej plochy o cca 2% (z pôvodných 566,60 m² na 577,90 m²). Zmenšenie plochy zelene je tiež minimálne - o cca 2% (z pôvodných 740,00 m² na 728,50 m².) Nárast spevnených plôch je nepatrný (z pôvodných 1944,40 m² na 1944,60 m²).
- Predložený návrh 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): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	3251,00 m²		
- zastavaná plocha:	577,90 m²	IZP = 0,178	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	577,90 m²	IPP = 0,178	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	728,50 m²	KZ = 0,224	KZ_{min.} = 0,20

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód H.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelenia magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov

a technických noriem si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: C- Situácia - celková, M 1:500, č. výkresu 01

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: C- Situácia - celková, M 1:500, č. výkresu 01
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt