



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**RAIT, s.r.o.**  
**Ing. Miroslav Tunega**  
**Sabinovská 12**  
**821 02 Bratislava**

Váš list  
zo dňa **05.01.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 46083/2024-  
399056**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Marta Koleková**  
**+421 910 460 314**

V Bratislave  
**06.06.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>McDonald´s Slovakia spol. s r. o., Einsteinova 33, 851 01 Bratislava</b> v zastúpení RAIT, s.r.o.
investičný zámer:	<b>PREVÁDZKA RÝCHLEHO OBČERSTVENIA McDonald´s Shopping Palace, Rožňavská ulica, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.01.2024, doplnené 18.04.2024, 28.05.2024</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</b> <b>autorizovaný stavebný inžinier 5868*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2023, revízia 04/2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu reštaurácie rýchleho občerstvenia McDonald´s, ktorá sa nachádza na križovatke ulíc Studenej a Rožňavskej, k. ú. Trnávka v Bratislave. Jedná sa o dvojpodlažný objekt o rozmeroch 14,53 x 26,04 m, ±0,000 = 132,600 m n. m. Bpv, s terasou, parkovacou plochou a s výškou atiky +8,780 m. Vnútorne delenie objektu je z prevádzkového hľadiska rozdelené na priestory pre verejnosť a priestory zázemia, umiestnené na dvoch podlažiach. Do priestorov pre verejnosť patria lobby (jedáleň) s prevádzkou McCafé umiestnené na 1. NP a druhá časť lobby s WC pre hostí umiestnené na 2. NP objektu. V priestoroch zázemia na 1. NP je prípravovňa jedál, zázemie s chladiacim a mraziacim boxom a potrebnými skladovacími priestormi so zásobovacou chodbou a miestnosť pre manažéra. Šatne so sociálnym zázemím pre zamestnancov, denná miestnosť a príručné sklady sú umiestnené na 2. NP. Na pozdĺžnej strane objektu sú navrhované dve okná pre objednanie a výdaj jedla zákazníkovi priamo do automobilu (McDRIVE). S návrhom je spojené aj osadenie nových prvkov informačného systému pre prevádzku tak, ako je uvedené v dokumentácii.

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

- výmera záujmového územia:	<b>3 026,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>440,30 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>818,66 m<sup>2</sup></b>
- zeleň: na teréne spolu:	<b>757,60 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy spolu:	<b>1 828,10 m<sup>2</sup></b>

- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	32

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: navrhujú sa chodníky a povrchové parkovisko na pozemku stavby (32 parkovacích miest, pre normové nároky postačuje 21, OP bez pripomienok) s výdajom jedál do vozidla (drive-in). Pripojenie sa navrhuje na pozemnú komunikáciu slúžiacu na obsluhu parkoviska priľahlého OD Shopping Palace, existujúce parkovisko v území sa nenavrhuje prepojiť s navrhovaným parkoviskom. Jeden navrhovaný vjazd má viac ako 6 metrov.

**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 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. 6184/5, 6184/17, 6184/23, 1686/146, 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 prípustné 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 územia 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, číslo funkcie 201, patria zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

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

	pošné bilancie		intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>3 026,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>440,30 m<sup>2</sup></b>	(440,00 m <sup>2</sup> )	IZP = <b>0,150</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>818,66 m<sup>2</sup></b>	(818,00 m <sup>2</sup> )	IPP = <b>0,271</b>
- započítateľná zeleň:	<b>757,00 m<sup>2</sup></b>		KZ = <b>0,250</b>

kód funkcie 201	existujúci stav časti funkčnej plochy	stav časti funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
<b>IZP</b>	0,310	0,320	0,150
<b>IPP</b>	0,600	0,600	0,271
<b>KZ</b>	0,230	0,220	0,250

- **Navrhovaná stavba 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 vo funkčnej ploche.

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 Shopping Palace, Rožňavská ulica, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>6184/5, 6184/17, 6184/23, 1686/146 v k. ú. Trnávka</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>križovatka ulíc Studenej a Rožňavskej, Bratislava</b>

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 201 z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia za akceptovateľný.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa výkresu verejného dopravného vybavenia, v predmetnej lokalite v k. ú. Bratislava – Trnávka sa navrhuje dopravný výhľadový zámer – stavba Základného komunikačného systému „4. Mimoúrovňová križovatka Vajnorská – Rožňavská a prestavba Seneckej v úseku Studená – D61“.

K uvedenému dopravnému výhľadovému zámeru evidujeme spodrobňujúcu dokumentáciu (Stavba Hypermarket Tesco – Zlaté Piesky; SO 101, križovatka Vajnorská-Rožňavská-Studená, výhľadové riešenie križovatky; Cesmos projektová kancelária, s.r.o, 2001), ktorá rieši predmetnú mimoúrovňovú križovatku a prestavbu Seneckej v úseku Studená – D61 takým spôsobom, podľa ktorého s ňou zámer **nie je v kolízii**.

**Stanovisko:**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Rýchle občerstvenie McDonald’s“ **súhlasí s podmienkami**:

- Jestvujúci chodník pre peších popri Rožňavskej ulici zostane zachovaný v zmysle predloženého výkresu stavby.
- Z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme preriešenie vjazdu na pozemok z príľahlej pozemnej komunikácie v maximálnej šírke 6,0 metra v počte max. 1 vjazd.
- Vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. **plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník**.

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

**vodné toky a protipovodňová ochrana:**

Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Zrážkové vody zo spevnených plôch strechy budú odvedené do vsakovacieho zariadenia. Zrážkové vody z parkovísk

budú predčistené v ORL a následne odvedené do spoločného vsaku. V zmysle prílohy č. 2, Návrh vsakovacieho systému PURECO X-box, bude kapacita vsakovacieho objektu 13,13 m<sup>3</sup> s počtom modulov 64 kusov.

**S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré je potrebné doplniť do projektu pre stavebné povolenie:**

- Doplniť návrh potrebnej kapacity ORL.
- Umiestnenie vsakovacieho objektu musí byť na pozemku stavebníka, min. 1,5 m od hranice so susednými pozemkami.

**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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 protiahlymi stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 08, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, požadujeme realizovať extenzívnu zelenú strechu a odporúčame eliminovať prehrievanie parkovacích stojísk napr. použitím tieniacich prvkov s popínavou zeleňou, doplnením vzrastlých stromov či použitím priepustného povrchu pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatrávňovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd;

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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.

#### **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) pri zaokrúhľovaní ZP a PP. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov ZP a PP.

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

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava a heliportov.

#### **Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzná 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Situácia, revízia 05, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia, revízia 05, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Pohľady

Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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