

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 55059/2025-466681/Kol
Dátum podania žiadosti	20.06.2025
Dátum vydania	08.07.2025
Typ konania	stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	výkres č. C2a - Situácia – Koordinačná, M 1:250

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	ENDORFINE, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Gabriela Povalu 2457/15, 010 01 Žilina
	Korešpondenčná adresa	Svätoplukova 31, 821 08 Bratislava
	IČO*	36436771
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	M.J.A. BK s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Silvánska 29, 841 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Neuvedená
	IČO*	52022838
	Emailová adresa	xxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	Neuvedené

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		Neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Budovy – Nebytové budovy pre vybavenosť
	Názov stavby	Objekt rýchleho občerstvenia „KFC“
	Miesto stavby / súboru stavieb	v areáli TESCO Extra Zlaté piesky, Cesta na Senec
	Katastrálne územie	Trnávka
	Stavebné pozemky	xxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Pozemky hlavného mesta	Neuvedené
	Hlavná stavba	Neuvedená
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1213
	Ostatné stavby	Neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre záväzné stanovisko
Spracovateľ		ENDORFINE s.r.o., Svätoplukova 31, 821 08 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		21.5.2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie prevádzky rýchleho občerstvenia „KFC“ na parkovisku pri nákupnom centre Tesco - Zlaté Piesky na ploche parkoviska. Cieľom je vytvoriť jednoznačnú a intuitívnu organizáciu a smerovanie zákazníkov, či už do „DRIVE-IN“ alebo peších zákazníkov smerujúcich do hlavného objektu reštaurácie KFC. Novostavba objektu je navrhovaná s 2 NP a bez podpivničenia. Pôdorysný tvar objektu bude obdĺžnikový o vonkajších rozmeroch cca 24,700 m x 11,350 m. Stavba bude ukončená plochou strechou s atikou, ktorá bude mať dve výškové úrovne +5,700 m a +9,100 m. Do hlavného objektu SO.01 – Objekt rýchleho občerstvenia „KFC“ je navrhovaný jeden hlavný vstup (situovaný z východnej strany objektu) pre zákazníkov a jeden vedľajší pre zákazníkov (situovaný zo severnej strany). Pre zamestnancov je navrhnutý jeden služobný vstup (situovaný z južnej strany objektu). Na severnej strane je navrhnutý výdaj jedla priamo do auta – „DRIVE-IN“ okná (jedno pre platbu a jednu pre výdaj). Interiér hlavného objektu KFC je rozdelený na 2 funkčné celky. Jeden priestor je navrhnutý pre zamestnancov prevádzky a ďalší priestor je navrhnutý a prístupný pre návštevníkov reštauračného zariadenia. Navrhované sú aj sociálne zariadenia, zázemie pre zamestnancov, priestory prípravy rýchleho stravovania a priestory pre skladovanie potravín. SO.07 – odpadové hospodárstvo (prístrešok pre odpad) – je umiestnené v severnej časti riešeného územia. SO.02 – Pylón a SO.03 – Exteriérové prvky – nie sú predmetom posudzovania na účely vydania záväžného stanoviska, tak ako je uvedené v predloženej projektovej dokumentácii. Objektová skladba stavby: SO.01 – Objekt rýchleho občerstvenia „KFC“; SO.02 – Pylón; SO.03 – Exteriérové prvky (SO.03.1 – Reklamné tabule a vlajky a SO.03.2 – Terasa a exteriérový nábytok); SO.04 – Príprava územia; SO.05 – Spevnené plochy a komunikácie; SO.06 – Sadové úpravy; SO.07 – Odpadové hospodárstvo; SO.08 – Prípojka vody a areálový vodovod; SO.09 – Prípojka splaškovej kanalizácie; SO.10 – Lapač tukov; SO.11 – Areálová dažďová kanalizácia; SO.12 – Vsakovacie boxy; SO.13 – Prípojka NN; SO.14 – Areálové osvetlenie; SO.15 – Prípojka SLP.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava je zabezpečená na jestvujúcom parkovisku Hypermarketu Tesco v počte 10 parkovacích miest. Novou prevádzkou dôjde k zabratiu 78 parkovacích stojísk. PD preverila potrebu parkovacích stojísk pre hypermarket, ako aj pre novú prevádzku objektu KFC.

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

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	1 598,44 m ²	m ²
zastavaná plocha	316,34 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	465,84 m ²	m ²
zeleň na teréne	243,28 m ²	m ²
spevnené plochy	1 038,32 m ²	m ²
počet bytov	0	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	0	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie/Nie	
počet parkovacích miest	10	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia**číslo funkcie 201**

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 v súlade s ÚPN z hľadiska regulácie funkčného využitia územia.

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

číslo funkcie 201**stabilizované územie****regulačný kód**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia návrh			
výmera záujmového územia	1 598,44 m ²				
zastavaná plocha	316,34 m ²	IZP	0,20		
podlažná plocha (NP)	465,84 m ²	IPP	0,29		
započítateľná zeleň	243,28 m ²	KZ	0,15		

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby
IZP	0,38	0,38
IPP	0,86	0,86
KZ	0,15	0,15
Navrhovaná stavba nenarúša 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.		
Navrhovaný investičný zámer je v súlade s ÚPN z hľadiska regulácie intenzity využitia územia.		

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

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 urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 201 za akceptovateľný.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Stavba nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.
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.
Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 10, kapitulu 12.7. V OBLASTI ADAPTÁCIE NA NEPRIAZNIVÉ DÔSLEDKY ZMENY KLÍMY odporúčame pre zlepšenie mikroklimy prostredia riešiť strechu ako vegetačnú.
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovne: 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.

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 zadržiavacej 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát ODI, OUIC – archív

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