



**Záväzné 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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 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 OUIC 54107/2025- 480716/Tot
Dátum podania úplnej žiadosti	03.06.2025
Dátum vydania	14.07.2025
Typ konania	Územné konanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Výkres č. C05 - Koordinačná situácia

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Mprojecting s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Ulica Martina Benku 775/93, 900 62 Kostolište
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	identifikačné údaje oprávnenej osoby v rozsahu titul, meno, priezvisko, typ oprávnenia, telefónne číslo, emailová adresa
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	BHM Airport s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Bárdošova 12007/45, 831 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	-
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	splnomocnenec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx typ oprávnenia: plnomocenstvo na zastupovanie splnomocniteľa BHM Airport s.r.o.; tel. č. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Dátum narodenia**	-
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	nebytová budova
	Názov stavby	BHM RETAIL PARK – RETAIL B
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Majerská ul.
	Katastrálne územie	Vrakuňa
	Stavebné pozemky	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 Retail B
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	pozemná stavba – nebytová budova
	Ostatné stavby	SO 02 SHZ nádrž a strojovňa SO 03 Prístrešky a drobná architektúra SO 100 Príprava územia, terénne úpravy SO 200 Komunikácie a spevnené plochy mimo areál SO 201 Areálové komunikácie a spevnené plochy SO 300 Prípojka vodovodu SO 301 Areálové rozvody vodovodu SO 302 Predĺženie verejného vodovodu SO 400 Dažďová kanalizácia SO 401 Vsakovacie zariadenie SO 410 Prípojka kanalizácie splaškovej SO 411 Areálové rozvody kanalizácie splaškovej SO 412 Žumpa SO 500 Prípojka plynovodu SO 501 Areálové rozvody plynovodu SO 502 Predĺženie verejného plynovodu SO 600 Prípojka VN SO 601 Prípojka NN SO 602 Areálové rozvody vonkajšieho osvetlenia SO 700 Prípojka slaboprúdu SO 701 Areálové rozvody slaboprúdu SO 800 Sadové úpravy PS 1000 Fotovoltaika PS 2000 Trafostanica PS 3000 Náhradný zdroj - dieselgenerátor
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia
Spracovateľ		Mprojecting s.r.o., Ulica Martina Benku 775/93, 900 62 Kostolište
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt XXXXXXXX
Dátum spracovania		01/2025 grafická časť PD 07/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši prostredníctvom návrhu nebytovej budovy BHM retail park – Retail B rozvoj voľného územia v blízkosti letiska umiestnením obchodnej zóny. Zámer spočíva v umiestnení maloobchodu so skladosť, resp. retail pre obchodno-komerčné a administratívne účely s dočasným skladovaním tovaru, na ul. Majerská, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa.

SO 01 Retail B - bude riešený ako jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom je integrovaný dvojpodlažný vstavok s retailovou funkciou. Objekt je navrhnutý ako obchodno-skladový priestor. Vstavky sú navrhnuté ako obchodné a aj ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Zásobovanie skladu bude z prednej časti objektu cez DRIVE-in, ktorý je určený len pre menšie resp. stredné dodávky. Hmotovo objekt bude predstavovať jednoduchú kubickú obdĺžnikovú hmotu s plochou strechou spádovanou k okraju objektu. Najväčšie pôdorysné rozmery objektu sú 73 m x 97 m, výška atiky je +10,25 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,70 m n.m. Bpv.), pričom efektívne využiteľný priestor má výšku 8 m. V časti administratívy a obchodu je na streche uvažované s konštrukciou zelenej vegetačnej strechy.

SO 02 SHZ nádrž a strojovňa - Objekt je riešený a definovaný ako požiarne nádrž s pridruženým technickým vstavkom a menšou administratívnou časťou. Ide o jednopodlažný objekt, ktorý bude vyhotovený z ocelevej nosnej konštrukcie obalený sendvičovým plášťom. V technickej časti vstavku bude umiestnená prevažne technológia SHZ ale taktiež elektroinštalácie, ZTI potrubia atď. Administratívna časť vstavku bude slúžiť ako kancelária pre správcu areálu a taktiež ako predpríprava do budúcnosti. V administratívnej časti bude okrem kancelárie sociálne zariadenie a menšia denná kuchynka. Hmotovo bude objekt predstavovať jednoduchú kubickú hmotu s obdĺžnikovým tvarom s plochou spádovanou strechou. Najväčšie pôdorysné rozmery objektu sú 10,8 m x 12,5 m bez nádrže. Nádrž má priemer cca 12 m. Výška atiky technického vstavku bude +4,25 m, atika požiarnej nádrže bude +8,2 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,70 m n.m. Bpv.).

SO.03 Prístrešky a drobná architektúra - Prístrešky pre bicykle a fajčiarov sú umiestnené pri vstupe do každého vstavku, pre ľahkú dostupnosť zamestnancov každého objektu. Prístrešky budú slúžiť len pre zamestnancov areálu a budú pod dohľadom kamier, nakoľko tam budú umiestnené bicykle zamestnancov. Časť prístrešku – pre fajčiarov bude opatrená menším smetným košom a popolníkom. Časť prístrešku kde budú odparkované bicykle budú usadené ocelové U-stojany pre bicykle. Prístrešok je dimenzovaný pre cca 6 ks bicyklov. Časť pre fajčiarov je nadimenzovaná pre 5-6 ľudí. V rámci sadových a parkových úprav sa budú v areáli nachádzať aj parkové lavičky, ktoré budú slúžiť na dočasný oddych zamestnancov areálu. V areáli bude niekoľko typov lavičiek. Niektoré lavičky budú opatrené menším fotovoltaickým panelom, ktorý je zdrojom energie pre nabíjacie body na stranách lavičky, poprípade vysielač signálu Wi-fi. V zmysle grafickej časti je uvedený stavebný objekt – prístrešok na bicykle navrhovaný v počte 3 ks. Pôdorysné rozmery prístrešku budú 4,10 m x 2,34 m.

PS 2000 Trafostanica - Transformačná stanica je rozdelená medzistenou na časť rozvádzačov a časť transformátorov. Do každej časti je zvlášť vchod z vonkajšieho priestoru cez hliníkové dvere. Spodná časť trafostanice /vaňa/ preberá funkciu základov, ktoré netreba vo vopred pripravenom výkope budovať, čo výrazne urýchľuje montáž celej trafostanice. V spodnej časti TS sa nachádzajú otvory pre VN a NN káble tak, ako si to vyžaduje vonkajšia konfigurácia uloženia prichádzajúcich a odchádzajúcich kábelových vedení. Kábelový priestor /vaňa/ slúži aj ako havarijná nádrž v prípade havárie olejového transformátora. Strecha je rovnako ako stavebné teleso odliata zo železobetónu vysokej pevnosti s miernym spádom /rovná strecha/ do jednej strany s miernym presahom stavebného telesa.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravný prístup do riešeného územia je v súčasnosti riešený cez ulice Majerská, Hlohová a Leknová – objekt nebude zásobovaný ťažkou nákladnou dopravou TIR. Vzdialenosť medzi autobusovou zástavkou a navrhovaným objektom je 0,9km. V rámci projektu sa navrhuje na pozemkoch investora vybudovanie cyklochodníka so šírkou 3 metre s výhľadovým napojením na ďalšie možné trasovanie cyklotrasy. Pri objekte a popri zámere na Majerskej ulici budú vybudované chodníky pre peších v šírke 2 metre. V rámci projektu bude rozšírená prístupová cesta Majerská v rozsahu pozemku na šírku 7 metrov. Pre stavbu bude vybudovaných 50 parkovacích miest v zmysle STN 73 6110:2024.

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	19 532,00 m ²	- m ²
zastavaná plocha	7 313,89 m ²	7 349,22 m ²
SO 01	7 077,89 m ²	- m ²
SO 02	170,00 m ²	226,55 m ²
SO 03	50,00 m ²	28,78 m ²
PS 2000	16,00 m ²	- m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m ²	- m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	8 177,67 m ²	8 509,74 m ²
SO 01	8 012,97 m ²	8 241,41 m ²
SO 02	101,70 m ²	226,55 m ²
SO 03	50,00 m ²	28,78 m ²
PS 2000	13,00 m ²	- m ²
zeleň	6 841,00 m ²	6 839,78 m ²
na teréne	6 841,00 m ²	6 839,78 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0,00 m ²	- m ²
započítateľná zeleň	6 841,00 m ²	6 839,78 m ²
spevnené plochy	5 343,00 m ²	- m ²
počet podzemných podlaží	0	-
počet nadzemných podlaží	1	-
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	-
počet parkovacích miest	50	-

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	502
Vo funkčnej ploche s daným funkčným využitím - <i>zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných</i> patria zariadenia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.					
Predložená stavba 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)				číslo funkcie	502
rozvojové územie				regulačný kód	D
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	19 532,00 m ²				
zastavaná plocha	7349,22 m ²	IZP	0,376	IZP _{max}	0,40
podlažná plocha (NP)	8 509,74 m ²	IPP	0,436	IPP _{max}	0,9
započítateľná zeleň	6 839,78 m ²	KZ	0,350	KZ _{min}	0,15

Navrhovaný stavebný zámer dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.

Predložená stavba je z hľadiska navrhovanej intenzity využitia záujmového územia v súlade s ÚPN.

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 (a Územného plánu zóny xxx).

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.

- vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 10, kapitola 12.7. v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, požadujeme dodržať adaptačné opatrenie v podobe riešenia vegetačnej strechy minimálne v rozsahu prezentovanom v predloženej projektovej dokumentácii;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- cyklotrasu pozdĺž Majerskej ulice riešiť ako kontinuálnu, so stavebne zabezpečenou prednosťou v jazde cyklistov v hlavnom dopravnom smere na základe TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 8.4 Vjazdy do domov a areálov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť návrh dažďovej kanalizácie o hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrhu akumulácie nádrže, ako aj o návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Vrakuňa ... , ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- doplniť zakres akumulácie nádrže, ktorá v koordinačnej situácii chýba;
- upozorňujeme, že nad vsakovacími zariadeniami nie je možné vysádzať vzrastlú zeleň.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmové pozemky sa v zmysle ÚPN nachádzajú v ochrannom pásme lesa a na hranici lesných pozemkov, a v ochrannom pásme ČOV.

Z hľadiska dopravného vybavenia odporúčame vybudovať parkovacie miesta pre bicykle na základe TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle; vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie pre parkovanie zamestnancov na základe plnenia podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce; uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou. (TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle.); 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 skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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