



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 55642/2025-472379/Zah
Dátum podania žiadosti	05.06.2025
Dátum vydania	15.07.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia - zapracovanie podmienok odd. dop. inž. MAG, M 1:700

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xx
	Korešpondenčná adresa	xx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Kaufland Slovenská Republika v.o.s.
	Adresa / Sídlo	Trnavská cesta 41/A 4, 831 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Trnavská cesta 41/A 4, 831 04 Bratislava
	IČO*	35790164
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	HYPERMARKET Vrakuňa
	Miesto stavby / súboru stavieb	Hradská
	Katastrálne územie	Vrakuňa
	Stavebné pozemky	xx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx

	Pozemky hlavného mesta	parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 101 Hlavný objekt - HYPERMARKET
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	123
	Ostatné stavby	SO 001 Príprava územia a HTÚ SO 102 Nádrž SHZ, požiarne nádrž SO 103 Reklamné pútače / Informačné zariadenia SO 104 Stánok rýchleho občerstvenia SO 201 Areálové komunikácie, parkoviská a spevnené plochy SO 202 Úprava križovatky na ceste II/572 SO 206 Sadové úpravy SO 208 Oporné múry SO 302 Vodovodná prípojka + areálový vodovod SO 402 Kanalizačná prípojka splašková + ČS a areálová kanalizácia SO 403 Kanalizácia dažďová - čisté vody SO 404 Kanalizácia areálová zaolejovaných vôd+ORL SO 405 Retenčné s vsakovacie zariadenia SO 601 Prekládka VN SO 602 22kV VN Prípojka SO 604 Areálové NN rozvody SO 606 Areálové vonkajšie osvetlenie SO 605 Prekládka stĺpov a rozvodov verejného osvetlenia SO 607 Prekládka a chránenie telekomunikačného vedenia SO 609 Telekomunikačná prípojka SO 610 Distribučná prípojka ZSE Drive (prípojka nabíjajúcich staníc pre E-autá) PS 01 Transformačná stanica TS (koncová, zákaznícka) PS 02 Fotovoltika
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ		GELB s.r.o., Budovateľská 1090/7 Bratislava 821 08
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		05/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši návrh objektu hypermarketu na Hradskej ulici v mestskej časti Vrakuňa. Účelom objektu je veľkokapacitná širokosortimentná predajňa potravín, drogerie a doplnkového priemyselného tovaru pre domácnosť. Návrh pojednáva o nasledovnej objektovej skladbe: Objekt SO 101 – hlavný objekt Hypermarket je halová stavba s 1NP, pôdorysne obdĺžnikového tvaru s vystupujúcim prvkom - technologickým blokom a s celkovými rozmermi 102,24 x 51,36 m.

Zastrešená je plochou strechou s výškou atiky v najvyššej časti na kóte + 6,980 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Výškové osadenie objektu je navrhnuté na úrovni podlahy 1.NP ±0,000 = 132,300 m n.m. Na častiach strechy mimo servisných koridorov, technológií a plochy fotovoltických panelov bude realizovaná extenzívna zeleň. **SO 102 Nádrž SHZ + požiarna nádrž** je podzemná nádrž, v ktorej sa nachádza NÁDRŽ POŽIARNEJ VODY a NÁDRŽ SHZ ako stála zásoba vody pri objekte SO 101, pod plochou zásobovacieho dvora. Objekt je kruhová nádrž tvaru medzikružia s vonkajším priemerom celej nádrže 14,10 m a vonkajším priemerom medzikružia 6,37 m. **SO 103 Reklamné pútače / Informačné zariadenia** - nie je predmetom riešenia. **SO 104 Stánok rýchleho občerstvenia** - nie je predmetom riešenia. **SO 201 Areálové komunikácie, parkoviská a spevnené plochy** - popis technického riešenia: parkovisko objektu bude účelovou cestou šírky 7,0 m napojené na miestnu cestu (ul. Pod gaštanmi) stykovou križovatkou. Existujúca miestna cesta (ul. Pod gaštanmi) kategórie MO19,0 je následne napojená na nadradenú cestnú sieť, cestu II/572 (Hradska ulica) stykovou križovatkou. Úprava tejto križovatky je riešená v rámci objektu „SO 202 Úprava križovatky na ceste II/572“. **SO 202 - Úprava križovatky na ceste II/572** - návrh riešenia dopravných vzťahov automobilovej a pešej dopravy, súvisiacich s napojením navrhovaného hlavného objektu. Napojenie parkoviska hypermarketu je navrhnuté napojením účelovej cesty šírky 7,0 m stykovou križovatkou na miestnu cestu (ul. Pod gaštanmi). V úseku od novovzniknutého napojenia po križovátku s Hradskou ulicou sa miestna cesta rozšíri tak, aby sa pri výjazde na Hradskú ulicu vytvoril samostatný odbočovací pruh vľavo a samostatný odbočovací pruh vpravo. Taktiež sa rozšíri aj v smere od Hradskej ulice, z dôvodu plynulejšieho prejazdu križovatkou nákladných vozidiel, ktoré budú prevažne zásobovať hlavný objekt.

Na základe výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia (AFRY CZ s.r.o., 10/2023) križovatky Hradská - Pod gaštanmi pre navrhovaný počet parkovacích miest so zohľadnením predpokladaného rozvoja širšieho zázemia zámeru, križovatka vyhovuje na celé výhľadové obdobie ako riadená CDS.

Vzhľadom na plánovanú realizáciu stavby „Cyklotrasa na Hradskej ulici v Bratislave (DRS 2023)“ je potrebné zabezpečiť prístup chodcov a cyklistov k hlavnému objektu. V križovatke riadenej CDS sa pre chodcov a cyklistov vyznačia miesta na prechádzanie cez vozovku v šírke 4,0 m. V nároží križovatky na ľavej strane sa existujúci chodník upraví na šírku 3,0 m. V smere od križovatky s Hradskou ulicou po ľavej strane sa vybuduje chodník šírky 3,0 m, ktorý bude plynulo pokračovať do areálu a napojí sa na chodník šírky 3,0 m, ktorý zabezpečuje prístup do hypermarketu. Tieto chodníky budú navzájom prepojené aj schodiskom v severnej časti parkoviska. **SO 206 Sadové úpravy** - návrh bude súčasťou ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Súčasťou aktuálne predloženej projektovej dokumentácie je predbežné definovanie základných princípov rozmiestnenia vzrastlej zelene na parkovisku a skupiny drevín na zelených plochách v areáli hypermarketu. Súčasťou objektu budú o.i. prvky: dažďová záhrada, zelená strecha a náhradná výsadba. **SO 208 Oporné múry** - bude pozostávať z uholníkových oporných múrov a pilótových stien. Uholníkové múry sú navrhnuté v dvoch veľkostiach a to 3800 x 2150 x 1000 mm a 4050 x 2700 x 1000 mm. Pilótové steny budú mať dĺžku cca 6000 mm.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Na základe dopravno-kapacitného posúdenia je súčasťou stavebných objektov križovatka Hradská - Pod gaštanmi, ktorá sa navrhuje ako riadená CDS. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na teréne na pozemku stavby v počte 198 parkovacích miest. Pre zámer budú vybudované cyklostojany pre návštevníkov, ako aj zamestnancov. Z dôvodu zlepšenia obsluhy a dostupnosti objektu prostredníctvom MHD, je navrhnutá nová zastávka MHD s plnohodnotným prístreškom pre cestujúcich pred budovou. Zámer prepojí pešie trasy v území a popri Hradskej bude dobudovaný chodník pre peších, z ktorého bude umožnený pohyb chodcov na ulicu pod Gaštanmi, ako aj na protiahlú stranu Hradskej ulice a to v dvoch bodoch (v rámci CDS z ulice Pod Gaštanmi miestom na prechádzanie a ako neriadený priechod smerom k zastávke Podpriehradná v mieste ukončenia chodníka pre peších popri stavbe hypermarketu v zmysle predloženej situácie - zapracovanie podmienok oddelenia dopravného inžinierstva). Na strane zámeru je ponechaná územná rezerva na jednosmernú cyklistickú komunikáciu pozdĺž Hradskej ulice.

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	17 236,00 m ²	m ²
zastavaná plocha (vrátane trafostanice)	4 625,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	4 625,00 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	3 661,00 m ²	m ²
spevnené plochy	8 810,00 m ²	8 950,00 m ²
počet podzemných podlaží	0	
počet nadzemných podlaží	1	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	198	

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	502 302
Vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kde je situovaný objekt, sú zariadenia veľkoobchodu zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.					
Vo funkčnej ploche distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 sú situované prioritne spevnené plochy/komunikácie s parkovaním, ktoré patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy ako zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia; zanedbateľná časť objektu zasahuje do predmetnej funkčnej plochy, kde nenarúša prevládajúce funkčné využitie.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	502
rozvojové územie				regulačný kód	D
časť z riešeného územia	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	11 496,00 m ²				
zastavaná plocha	4 577,00 m ²	IZP	0,40	IZP _{max}	0,40
podlažná plocha (NP)	4 577,00 m ²	IPP	0,4	IPP _{max}	0,9
započítateľná zeleň	1 966,00 m ²	KZ	0,17	KZ _{min}	0,14
Posudzovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.					
stabilizované územie				číslo funkcie	302
V stabilizovanej funkčnej ploche 302 (časť riešeného územia vo výmere 5 740 m ²) sa navrhujú spevnené plochy a časť územia je ponechaná zeleni vo výmere 1 695 m ² . Do územia v minimálnej výmere zasahuje aj časť objektu, ktorá má zanedbateľný vplyv na intenzitu využitia územia. Po započítaní časti plochy objektu do vyhodnotenia zostávajú indexy IZP a IPP v rámci celej stabilizovanej funkčnej plochy na hodnote 0,08; KZ bude ponížené z pôvodnej hodnoty 0,39 na 0,21, čo považujeme s ohľadom na účel navrhovaného zámeru v kontexte s okolitou zástavbou za akceptovateľné.					

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

V území sa výhľadovo uvažuje s realizáciou preložky Vrakunskej cesty (vo funkčnej triede C1 a kategórii MO9) uvedenej v zozname verejnoprospešných stavieb ako „D38. Predĺženie Ružinovskej cez ul. Na piesku do Vrakunskej cesty“. Stavba nie je v kolízii s dopravným výhľadovým zámerom.

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.

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 nasledovnom:

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmová lokalita sa nachádza **v ochrannom pásme letísk a heliportov - OP vzletových a približovacích priestorov.**

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
Magistrát ODI, OUIC – archív

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