



**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 zákona 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 (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 OUIC 50931/2025-168672/Mos
Dátum podania žiadosti	10.03.2025
Dátum vydania	12.05.2025
Typ konania	územné konanie spojené so stavebným konaním
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Architektonická situácia / M 1:300

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Parcel Pie s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava
	IČO*	46 496 050
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	AquaStorm s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Uhliská 10689/10, 831 07 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Uhliská 10689/10, 831 07 Bratislava
	IČO*	53 615 671
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
	Typ stavby	Nebytové budovy pre výrobu

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	„Hala AquaStorm“
	Miesto stavby	Rybničná ul.
	Katastrálne územie	Vajnory
	Stavebné pozemky	xx xx xx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 Hala AquaStorm
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	131 Priemyselné budovy a sklady
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	projekt pre stavebné povolenie
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxxx
Dátum spracovania		12/2024

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši novostavbu budovy AquaStorm na Rybníchej ul., na pozemku parc. č. xxxxxx (severná časť pozemku). Objekt je nepodpivničený, jednopodlažný a zastrešený pultovou strechou s max. výškou strechy +4,900 m. Budova je rozdelená na 2 funkčné zóny, v časti budovy na západnej strane je situované umývanie áut so zázemím. V časti budovy na východnej strane je umiestnená garáž, ide o priestor pre ručné tepovanie, umývanie a car detailing. Zóny sú oddelené zázemím a skladmi. Konštrukčne je budova navrhnutá z oceľových nosných prvkov kotvených v železobetónových pätkách so základovými pásmi. Opláštenie budovy je zo sendvičových panelov. Budova bude pripojená na jestvujúce areálové inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dažďová voda bude odvádzaná do areálovej dažďovej kanalizácie v rámci jestvujúceho areálu BER. Na riešených pozemkoch sa toho času nachádza samoobslužná ručná autoumyváreň s 5 boxami a s dvoma vysávačmi. Na pozemku sú navrhnuté 4 parkovacie státa a ďalšie 4 parkovacie státa sú riešené v priestore na čistenie interiérov vozidiel. Areál samoobslužnej autoumyvárne bol spolu so spevnenými plochami, vjazdom a výjazdami povolený a skolaudovaný rozhodnutím MČ Bratislava - Vajnory v roku 2021. Novovybudovaná hala svojou funkciou bude dopĺňať už existujúcu prevádzku samoobslužnej autoumyvárne.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Vjazd do haly je zabezpečený z jestvujúcej areálovej komunikácie z ul. Rybníchej, výjazd je obojsmerný. Statická doprava pre halu AquaStorm je zabezpečená v areáli už jestvujúcej samoobslužnej autoumyvárne, ďalej sú tu navrhnuté 3 parkovacie miesta (PM) v objekte na čistenie interiérov vozidiel a 1 PM pre ručnú autoumyváreň. Výpočet statickej dopravy bol predložený pre obe autoumyvárky.

zastavaná plocha objektu SO 01	324,70 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží SO 01	324,70 m ²	m ²
zeleň na teréne	1 565,30 m ²	m ²
celková zastavaná plocha objektov v areáli	524,70 m ²	m ²
celková podlažná plocha objektov v areáli	537,07 m ²	m ²
spevnené plochy	22,80 m ²	m ²
počet nadzemných podlaží	1	
počet parkovacích miest v hale	4	

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame						
z hľadiska funkčného využitia územia					číslo funkcie 301	
Vo funkčnom využití územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301 patria areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky, vrátane dopravného a technického vybavenia medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.						
z hľadiska funkčného využitia územia					číslo funkcie 1002	
Vo funkčnom využití územia: krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, je riešená len zeleň. Krajinná vegetácia plniaca krajínnotvorné a ekostabilizačné funkcie patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia uvedenej funkčnej plochy.						
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)					číslo funkcie 301	
stabilizované územie						
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	3 637,00	m ²				
zastavaná plocha	524,70	m ²	IZP	0,140	IZP priem	0,380
podlažná plocha (NP)	537,07	m ²	IPP	0,147	IPP priem	0,836
započítateľná zeleň	1 565,30	m ²	KZ	0,430	KZ priem	0,115
Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.						

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

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Upozorňujeme, že v zmysle ÚPN je plánované rozšírenie komunikácie na Rybníchej ul. na 4-pruhovú komunikáciu - komunikácia funkčnej triedy B2 kategórie MZ 19 spolu s obojstranným chodníkom pre peších a vybudovanie hlavnej cyklotrasy pozdĺž Rybníchej ul.

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 – Vajnory
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdený výkres č. E.1.1.1: Architektonická situácia / M 1:300
Magistrát ODI, OUIK – archív

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