

**Doplňujúce informácie k stanovisku Mesta Senec k zámeru navrhovanej činnosti
„Logistická hala Malobielska“ č.SEN3276/2026/17394/22273 zo dňa 17.04.2026**

Mesto Senec ako dotknutá obec vydáva v zmysle § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní k doručenému zámeru navrhovanej činnosti nasledovné stanovisko:

- Navrhovaná činnosť nezohľadňuje nasledovné záväzné regulatívy určené v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) mesta Senec:
 - lokalitu podmieniť skapacitnením cesty II/503 a budovať súbežné komunikácie s cestou II/503 a **plnohodnotné križovatky na ceste II/503**, nakoľko cesta č. II/503 nie je v súčasnosti skapacitnená a zámer len výhľadovo uvažuje s rozšírením cesty č. II/503 v úseku medzi diaľnicou D1 a Sencom; samotné dopravné napojenie na cestu č. II/503 je pomocou stykovej križovatky s pravo-pravým dopravným napojením.

ODPOVEĎ: K predmetnej navrhovanej činnosti (stavbe) bolo zvolané spoločné rokovanie dňa 13.5.2026 za účasti Bratislavského samosprávneho kraja, mesta Senec, investora/navrhovateľa spol. Pardalis s.r.o. a zástupcov projekcie a inžinieringu. V zmysle stanoviska Odboru dopravy, BSK č. 5356/2026/PK-99 zo dňa 20.05.2026 (príloha č.1) máme momentálne odsúhlasené pravo-pravé odbočenie do doby výstavby 4 pruhu na seneckej ceste. BSK sa v rámci svojho stanoviska vyjadril nasledovne:

„Bratislavský samosprávny kraj sa k predmetnej stavbe vyjadril vo svojom stanovisku zo dňa 26.7.2024 pod č. 9390/2024/PK-16. V stanovisku súhlasíme s pravo-pravým napojením stavby. Napojenie bude v polohe výhľadovej priesečnej križovatky, ktorá bude v súlade s Územným plánom mesta Senec.“

Stanovisko prikladáme v prílohe, príloha č.1.

- Zároveň upozorňujeme:
 - na zhmätočné bilancie uvádzané na str. 11 a 12 zámeru. Zastavaná plocha logistickej haly uvedená na str. 9 nezodpovedá ploche uvedenej na str. 11. Súčet zastavaných plôch nezodpovedá celkovej zastavanej ploche na str. 12, komunikácie a spevnené plochy sú uvádzané s inými hodnotami na str. 11 ako na str. 12. Bilancie, zastavaná plocha uvedená na str. 12 je v rozpore s regulatívom zastavaných plôch (max. 35%), nakoľko v zmysle bilancií uvedených na str. 12 zámeru $((20\,653\text{ m}^2 / 58\,757\text{ m}^2) \cdot 100)$ je zastavaná plocha 35,15 %,

ODPOVEĎ: Plochy boli v dokumentácii aktualizované a zjednotené. Spĺňajú koeficienty určené v územnom pláne mesta Senec. Viď dokument príloha č.2: vyjadrenie_projektanta_oprava_EIA.

- ľahká výroba v navrhovanom zámere môže byť v zmysle podmienok funkčného využitia uvedených v kapitole B.2 záväznej časti ÚPN mesta Senec len ako doplnkové využitie *zariadenie drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie* s maximálnym podielom 40% funkčného využitia celého regulačného bloku určeného na zastavanie.

ODPOVEĎ: Preukázanie splnenia tejto požiadavky viď. správa a výkres č. C004b.

Celé územie funkčnej plochy 15.1 tvorí podľa ÚPN a katastrálnej mapy približne 176 600 m². Plocha jednotlivých lokalít je približne vyrátaná z dostupných podkladov ÚPN vo formáte pdf a katastrálnej mapy.

Riešené územie Pardalis Malobielska tvorí = 53 416 m²

Riešené územie Pardalis Malobielska tvorí 30,25 % celého územia funkčnej plochy 15.1

Maximálny povolený podiel výrobných prevádzok na celom území 40 %, t.j. 70 640 m²

Na riešenom území Pardalis Malobielska môže byť maximálne: 21 333 m² výrobných prevádzok (70 640 x 0,302 = 21333 m²) návrh má 19 537 m².

Viď príloha č.3.

- Na str. 65 zámeru sa uvádza *Posudzovaná činnosť bude mať priamy pozitívny dopad na obyvateľstvo, pretože prispieva k rozšíreniu ponuky kvalitného moderného bývania realizovaného podľa platných štandardov, pričom navrhovaná činnosť rieši logistickú halu v území s funkčným využitím „sklady, logistika“*. Navrhovaná činnosť je v tesnom dotyku s obytným územím. Samotný zámer vyhodnocuje vplyvy z hľadiska dopravy, hluku, znečistenia ovzdušia ako nepriaznivé. **V zámere nie je posúdený vplyv zo svetelného smogu z navrhovanej činnosti na príľahlé obytné územie.**

ODPOVEĎ: Chybný popis zo správy odstránený. Viď dokument vyjadrenie_projektanta_oprava_EIA, príloha č.2.

Stožiare vonkajšieho osvetlenia sú umiestnené na stožiaroch a orientované tak aby osvetľovali navrhovaný areál, nie okolitú zástavbu. Bližšie to zachytáva výkres osvetlenia príloha č.4.

- Upozorňujeme, že Situácia – širšie vzťahy ako príloha č. 1 zámeru nezodpovedá riešenému územiu.

ODPOVEĎ: Situácia širších vzťahov aktualizovaná a tvorí prílohu č.5 doplňujúcich informácií.

Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti územného plánu mesta Senec a odporúčania na základe spracovaných strategických dokumentov, súvisiacich zákonov a predpisov

- Dodržať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov, ktoré sú definované v záväznej časti ÚPN mesta Senec pre lokalitu č. 15.1 „Logistické centrum“, regulačný blok „s“ s funkčným využitím „sklady, logistika“ definované v kapitolách č. B.1 a B.2 ako aj ostatné všeobecné regulatívy spracované v kapitolách č. B.3-B.13 ÚPN mesta Senec.

ODPOVEĎ: Súlad z hľadiska funkčného využitia a povolených indexov je preukázaný v textovej správe dokumentácie k stavebnému zámeru a výkresoch C004 Súlad s ÚPN. Viď príloha č.3

- Pri dopravnom napojení tohto logistického areálu v rozvojom území **požadujeme rešpektovať záväzný regulatív**, podľa ktorého je potrebné **budovať** súbežné komunikácie s cestou II/503 a plnohodnotné križovatky na tejto ceste.

ODPOVEĎ: Súbežná komunikácia je súčasťou riešeného územia, pod samostatným povoľovacím procesom **Miestna obslužná komunikácia a technická infraštruktúra Malobielska, investor Pardalis**. Komunikácia po dohode so susedným pozemkom SK4 Logimac, s.r.o. pokračuje aj popod susedný projekt: Garbe park.

- Dopravné napojenie na cestu II/503 požadujeme riešiť ako plnohodnotnú stykovú križovatku so svetelnou signalizáciou, vrátane verejného osvetlenia a to tak, aby bolo umožnené aj budúce napojenie verejnoprospešnej stavby – severného obchvatu mesta (prepojenie ciest II/503 a I/61).
Odôvodnenie: Predložený zámer navrhovanej činnosti rieši dopravné napojenie na cestu II/503 pomocou stykovej križovatky s pravo-pravým dopravným napojením, čo je v rozpore so záväzným regulatívom a zároveň je nevyhovujúcim riešením, nakoľko doprava z územia je smerovaná do križovatky ciest II/503 a III/1062, ktorá v existujúcom usporiadaní jednopruhovej okružnej križovatky už v súčasnosti nedosahuje požadovanú kapacitu.

ODPOVEĎ: K predmetnej navrhovanej činnosti (stavbe) bolo zvolané spoločné rokovanie dňa 13.5.2026 za účasti Bratislavského samosprávneho kraja, mesta Senec, investora/navrhovateľa spol. Pardalis s.r.o. a zástupcov projekcie a inžinieringu. V zmysle stanoviska Odboru dopravy, BSK č. 5356/2026/PK-99 zo dňa 20.05.2026 (príloha č.1) máme momentálne odsúhlasene pravo-pravé odbočenie do doby výstavby 4 pruhu na seneckej ceste. BSK sa v rámci svojho stanovisko vyjadril nasledovne:

„Bratislavský samosprávny kraj sa k predmetnej stavbe vyjadril vo svojom stanovisku zo dňa 26.7.2024 pod č. 9390/2024/PK-16. V stanovisku súhlasíme s pravo-pravým napojením stavby. Napojenie bude v polohe výhľadovej priesečnej križovatky, ktorá bude v súlade s Územným plánom mesta Senec.“

Stanovisko prikladáme v prílohe, príloha č.1.

- Požadujeme rezervovať dostatočnú územnú rezervu pre riešenie križovatiek, a to aj pre úpravy existujúcich križovatiek.

ODPOVEĎ:

V návrhu je zahrnutá územná rezerva pre rozšírenie cesty II/503 aj križovatky. Križovatka bude riešená na pozemkoch firmy Pardalis. Územná rezerva aj ochranné pásme je znázornené na výkrese C05 Celková situácia, príloha č.6

- Pozdĺž existujúcich ciest II. a III. triedy s vyhovujúcimi šírkovými parametrami požadujeme zachovať priestorovú rezervu pre chodníky/cyklotrasy za vonkajšou hranou cestnej priekopy alebo na hranici ochranného pásma cesty a plánovanou výstavbou neohrozovať cestné teleso.

ODPOVEĎ: Navrhované riešenie rešpektuje ochranné pásmo cesty II/503, v ktorom môžu byť umiestnené spomínané prvky.

- Požadujeme predložiť spracované dopravno-kapacitné posúdenie vrátane posúdenia križovatky II/503 x III/1062, ktoré bude zohľadňovať kumulatívne vplyvy existujúcich a plánovaných logistických areálov v území.

ODPOVEĎ: DKP bolo spracované a tvorí prílohu č.7 doplnujúcich informácií. K

- Požadujeme dôkladnejšie posúdenie nepriaznivých vplyvov na príľahlú obytnú zónu a v zámere sa viac zaoberať ochranným pásmom medzi navrhovanou činnosťou a príľahlou obytňou zónou, záväzný regulatív: opatrenia proti hluku, prašnosti a svetelnému smogu (zelený pás, zemný zatravněný val s výsadbou stromovej a kríkovej zelene šírky min. 25m od bývania). Navrhované technické opatrenia (protihluková stena) nemožno považovať za náhradu požadovaného izolačného pásu zelene, ale len za jeho doplnok.

Opatrenia proti hluku, prašnosti a svetelnému smogu navrhnuť tak, aby dopad spôsobený z územia slúžiaceho pre umiestňovanie areálov a stavieb logistiky spĺňal požiadavky príslušných noriem na celú príľahlú obytňú zónu; v rámci sadovníckych úprav v dotknutom území je potrebné vysadiť takú druhovú skladbu domácich drevín, ktorá je blízka potenciálnej vegetácii.

Protihlukovú stenu požadujeme realizovať pred samotnou výstavbou a izolačnú a sprievodnú zeleň komponovať tak, aby porast dosiahol maximálnu hygienickú, izolačnú a ochrannú účinnosť. Pri výsadbe použiť vzrastlú zeleň, aby sa minimalizovala doba, kým zeleň začne plniť svoje izolačné a biologické funkcie.

ODPOVEĎ: Navrhovaná výstavba rešpektuje 25m široké pásmo zelene podľa ÚPN, v ktorom je čiastočne navrhovaná výsadba stromov s ohľadom na inžinierske siete v území a na jeho okraji je doplnená protihluková stena, ktorá tvorí predĺženie protihlukovej steny susedného projektu. Bola vypracovaná hluková štúdia. K téme umiestnenia logistickej haly prebehlo aj rokovanie so zástupcami vlastníkov rodinných domov. Viď výkres krajinná architektúra, príloha č. 8.

- Požadujeme dopracovať svetelno-technickú štúdiu, ktorá navrhne limity osvetlenia smerom k bývaniu, posúdi areálové osvetlenie v noci a vplyv na príľahlé obytne územie. Požadujeme aby všetky svietidlá boli smerované výlučne do areálu a boli vybavené clonami proti úniku svetla, intenzita osvetlenia smerom k obytnej zóne bola minimalizovaná na hodnoty vyhovujúce príslušným

normám, reklamné a orientačné osvetlenie bolo v nočných hodinách (22:00 – 6:00) obmedzené alebo vypnuté.

ODPOVEĎ: Svetelno-technický posudok bude vypracovaný v ďalšom stupni PD. V rámci dokumentácie k stavebnému zámeru. Osvetlenie je navrhnuté tak aby osvetľovalo komunikácie pri objekte.

Osvetlenie je stožiarové nasmerované do areálu, nie na obytnú zónu. Vid príloha č. 4.

- Požadujeme rešpektovať regulatív vytvorenia izolačnej zelene v územiach s dopravnou a výrobnou funkciou podľa záväznej časti ÚPN mesta Senec a navrhnuť líniový interakčný prvok pri ceste II/503.

ODPOVEĎ: Súčasťou PD je aj výsadba zelene v tomto území s ohľadom na ochranné pásmo cesty a inžinierskych sietí. Vid' príloha č.8.

- Pri návrhu nakladania s dažďovými vodami požadujeme v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vodné plochy, retenčné priestory resp. infiltračné nádrže); požadujeme dodržiavať návrhové parametre stanovené v dokumente „Generel dažďovej kanalizácie v meste Senec“; pri výpočtoch objemu z návrhovej zrážky pre budovanie retenčných prvkov v území požadujeme použiť vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch ($K=1$), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prítalovú zrážku; uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klmatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prítalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

ODPOVEĎ: Ako sa uvádza v zámere navrhovanej činnosti, dažďová kanalizácia bude odvádzajú vody z povrchového odtoku (dažďové) do dvoch retenčných nádrží s objemom 1135m³ (RN1), 65m³ (RN2). Nádrže sú situované v zeleni na južnej strane územia.

Nádrž RN1 zachytáva zrážkové vody z areálu, nádrž RN2 z parkoviska na juh od príjazdovej cesty.

Odtok z nádrží je riešený cez vsakovacie studne, priemer vrtania 880,0 mm, hĺbka vrtu cca 12,0 m, štrbinový filter priemer 500 mm, svetlý priemer zabudovanej rúry priemer 500 mm, kde môže uvažovať so vsakom na úrovni 1,0 l.s⁻¹. Návrh vsakovacej studne bude upresnený hydrogeológom.

Trasa zberačov zo striech D250-DN800 vedie pozdĺž objektov a postupne zbiera prípojky podtlakovej kanalizácie zo strechy. Zberače z haly sú napojené do RN1 cez sedimentačnú nádrž SN 50.

Sedimentačná nádrž je prefabrikovaný objekt vybavený nornými stenami a filtračnými prepážkami na odseparovanie usaditeľných a plávajúcich látok. Na podtlakových prípojkách z objektu sa osadia dekompresné revízne šachty s dierovanými poklopami.

Odpadové vody zo spevnených plôch budú odvádzané od žlabov a vpustov hlavnými zberačmi a ich prípojmami DN200-DN500 a následne zaústené do retenčných nádrží. Pred napojením zberačov do RN sa osadia odlučovače olejov a ropných látok ORL v počte 2ks s max. výstupnou hodnotou NEL 0,1mg/l. Navrhnuté sú ORL 200, ORL 40.

Ako je uvedené vyššie, máme navrhnuté dažďové nádrže, z ktorých vsakujeme do podzemia. objemy nádrží vyhovujú.

Primerané opatrenia na ochranu podzemných vôd sú ORL a sedimentačné nádrže.

- Odvodnenie spevnených plôch, parkovacích plôch a chodníkov požadujeme realizovať primárne do zelene – vytvorením tzv. dažďových záhrad pomocou priečného a pozdĺžneho sklonu a výškového osadenia spevnených plôch a zelene za účelom zadržiavania vody v území; sekundárne odvádzať cez uličné vpuste alebo líniové žľaby do systému dažďovej kanalizácie.
- Primeranými opatreniami požadujeme zabezpečiť ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducim účinkom škodlivých látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.

ODPOVEĎ: Väčšina spevnených plôch sú plochy určené pre automobilovú dopravu, kde nie je možné dažďové odpadové vody vsakovať priamo do zelene. Odpadové vody sú pred odvedením do retenčných nádrží čistené v odlučovačoch olejov a ropných látok. Dažďová voda z retenčných nádrží nie je odvádzaná kanalizáciou ale postupne vsakuje do podlažia cez vsakovacie studne.

- Požadujeme rešpektovať určené ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, ako aj požiadavky ochrany prírody a prírodných zdrojov; vymedzenie ochranných pásem a chránených území pojednáva kapitola B.10. záväznej textovej časti ÚPN mesta Senec.

ODPOVEĎ: Projekt rešpektuje ochranné pásma komunikácií, inžinierskych sietí a pásma definované v ÚPN.

V Bratislave, dňa 29.6.2026