



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**ATRIOS real estate s.r.o.**

Vajnorská 100/B  
831 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa **10.05.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 51082/2024-  
407624/Lab**

V Bratislave  
**18.07.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Stronci Invest SK s.r.o., Hodžovo nám. 2A, 811 06 Bratislava, v zastúpení ATRIOS real estate s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>2864/1, 3125/15, 3162, 4000, 4001/1, 4003, 4006, 4008. 900/1, 900/103; k.ú. Vrakúňa</b>
miesto stavby:	<b>Majerská ulica – Letisko M.R. Štefánika</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>10.05.2024 – MČ Bratislava - Vrakúňa</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>A3 projekt, s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Čechvala autorizovaný architekt 1390AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 20.04.2021 vydalo na investičný zámer „LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT – 1.ETAPA“ stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 45696/21-128617, v ktorom navrhovaný zámer akceptovalo, zároveň si uplatnilo podmienky a pripomienky, ktorých riešenia mali byť zapracované v dokumentácii vyššieho stupňa.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu logistického centra vo 4. kvadrante Letiska M.R. Štefánika, v blízkosti Majerskej ulice.

Navrhovaný halový objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 120,90 m x 230,90 m je riešený ako jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované trojpodlažné vstavy,

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

navrhnuté ako administratívne vstavky kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hala je rozdelená na 5 skladových nájomných priestorov. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky +20,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,000 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku okolo logistickej haly v počte 208 parkovacích miest pre osobné automobily, 20 pre nákladné automobily. Navrhuje sa jeden vjazd šírky viac ako 16 m. Dopravný prístup je z príľahlej novobudovanej miestnej cesty kat. MO 8,5/40 f. t. C2 v lokalite s jednostranným spoločným chodníkom pre chodcov a cyklistov, ktorá sa pripája na navrhovanú 1. etapu preložky cesty II/572 v polovičnom profile. Táto stavba sa rieši v samostatnom konaní. Prístup pre peších a cyklistov sa navrhuje aj chodníkom z ulice Majerská, ktorý južne od zámeru križuje trasu preložky cesty II/572.

Súčasťou posudzovanej dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie (DKP):

Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované pomocou programov Visum a Vissim. Zataženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme. V zmysle dopravno-kapacitného posúdenia nevyplývajú okrem vybudovania časti úseku preložky cesty II/572 k predmetnému zámeru a zmeny organizácie dopravy v križovatke Ivanská – Ivanská zo smeru letiska ďalšie opatrenia. Posúdené križovatky sú kapacitne vyhovujúce. Predložené DKP „Logistické centrum 4. Kvadrant, 1. etapa“ akceptujeme.

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

výmera záujmového územia:	<b>95 601,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>28 266,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>31 952,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>31 952,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>38 581,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>38 581,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>28 754,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/1 (hala) a 3 (vstavky)</b>
počet parkovacích miest pre OA:	<b>208</b>
počet parkovacích miest pre NA:	<b>20</b>

**Posúdenie navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 2864/1, 3125/15, 3162, 4000, 4001/1, 4003, 4006, 4008. 900/1, 900/103, k.ú. Vrakuňa**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302, stabilizované územie**
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, rozvojové územie**

Súbežne takmer s celým rozsahom dotknutej funkčnej plochy zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, rezerva zariadení dopravy**, číslo funkcie **704, rozvojové územie**

### Intenzita využitia územia:

Pozemky, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Ostatná časť riešeného územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,14

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria skladové areály, distribučné centrá a logistické parky medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - Z hľadiska funkčného využitia územia rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704 konštatujeme, že navrhované logistické centrum je zahrnuté aj v štúdii s názvom „Airport Layout Plan - Letisko Bratislava Strategický podklad rozvoja letiska v rokoch 2022 – 2040“ (spracovateľ: SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, Česká republika; objednávatel: Letisko M. R. Štefánika - Airport Bratislava, a. s., Letisko M. R. Štefánika, 823 11 Bratislava; dátum spracovania: 12. 2022). Z predmetnej štúdie vyplýva, že posudzované logistické centrum ako súčasť budúceho väčšieho logistického areálu má potenciál synergického prepojenia s prevádzkou letiska.
  - Predložený návrh stavby 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):
- *časť riešeného územia vo funkčnej ploche - číslo funkcie 502:*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera časti záujm. územia:	<b>70 866,00 m<sup>2</sup></b>		

- zastavaná plocha:	<b>28 266,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,399</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>31 952,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,451</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>14 271,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,201</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,14</b>

- Predložený návrh stavby **oddržiava 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.
- *časť riešeného územia vo funkčnej ploche - číslo funkcie 302:*
- V tejto časti riešeného územia sa prevažne navrhujú plochy zelene, vo veľmi malej JZ časti tohto územia je plánovaný chodník pre peších a cyklistov, tento predstavuje spevnené plochy. Plocha zelene tu dosahuje hodnotu **24 735 m<sup>2</sup>**, následne koeficient zelene dosahuje hodnotu: **KZ = 0,995**.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahovaná hodnota KZ rešpektuje súčasný stav dotknutej funkčnej plochy (prevažne nezastavané územie).

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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 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 zadrživacej 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.

**Mestská časť Bratislava - Vrakuňa** vyjadrením číslo ÚP/3587/7496/2024/2/HAN zo dňa 16.05.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

Z hľadiska dopravy:

- Dopravné napojenie pre potreby výstavby aj samotného užívania stavby je podmienené výstavbou 1. etapy preložky cesty II/572 v úseku od križovatky Pharos a novou miestnou obslužnou komunikáciou - Vetva A ( dĺžka cca 1,1 km), ktorá bude napojená na 1. etapu preložky cesty II/572.

- Navrhovanou stavbou nebudú dopravne zaťažené komunikácie Vrakunská cesta, Hradská, Majerská, Amarelková a Ráztočná (ani počas výstavby).

Z hľadiska ochrany krajiny a prírody:

- Navrhovaná činnosť je umiestnená v katastrálnom území Vračuňa, mimo zastavaného územia obce, na ktorom podľa § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o OPaK“) platí prvý stupeň územnej ochrany. Dotknuté územie nezasahuje do žiadneho územia chráneného v zmysle zákona o OPaK. V prípade, že stavebné riešenia budú vyžadovať odstránenie náletových drevín a krov, je povinnosť požiadať o ich výrub na základe dendrologického posudku, ešte pred vydaním územného rozhodnutia.
- Vzhľadom na to, že riešený areál sa nachádza mimo zastavaného územia, výsadba izolačnej zelene bude podľa návrhu odborníka pozostávať najmä z domácich, geograficky pôvodných a tradičných druhov drevín - výsadbu je vhodné umiestniť po obvode areálu. Odporúčame tiež návrh drevín a rastlín z „Odborného posudku na výskyt sysľa pasienkového v lokalite Letisko M:R:Štefánika Bratislava – IV kvadrant 02/2023 (ďalej len „Odborný posudok“).
- V súvislosti so snahou ochrany prírody a krajiny o vytvorenie priaznivej mikroklimy, zmiernenie negatívneho vplyvu areálu stavby na životné prostredie, zlepšenie jeho negatívneho vizuálneho pôsobenia v krajine a zvýšenie stupňa ekologickej stability a kvality dotknutého územia na všetkých parkovacích plochách na teréne realizovať výsadbu vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státa.
- V prípade výskytu chráneného živočícha sysľa pasienkového počas povoľovacieho procesu, alebo realizácie stavby, je nutné jeho prítomnosť riešiť v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, a v tejto súvislosti kooperovať so Štátnou ochranou prírody SR, nakoľko Európskou Komisiou v rámci grantovej schémy LIFE bol schválený medzinárodný projekt Ochrana sysľa pasienkového (*Spermophilus citellus*), (LIFE19 NAT/SK/001069 Conservation of the European Ground Squirrel (*Spermophilus citellus*) at the northwestern border of its range), ktorý je zameraný na ochranu ohrozeného druhu živočícha európskeho významu – sysľa pasienkového a zlepšenie nepriaznivého stavu jeho populácií v severozápadnom okraji areálu rozšírenia v Európe (na Slovensku, v Poľsku a Česku).

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- vo vyššom štádiu projektovej dokumentácie požadujeme napriamit' vedenie zdieľanej špeciálnej cestičky v križovaniach s odbočením z obslužnej komunikácie tak, aby cyklista križoval komunikáciu v kolmom smere s priamym obojstranným rozhľadom do križovanej komunikácie;
- križovanie pripojení do zámerov a chodníka požadujeme riešiť priebežnou konštrukciou chodníka so stavebnou úpravou pre zachovanie preferencie chodcov a cyklistov.

Zároveň upozorňujeme:

Nevyhnutnou súčasťou pripojenia stavby logistického centra 4. kvadrant na verejnú dopravnú infraštruktúru sú stavebné objekty IO 201d Miestna obslužná komunikácia – Vetva A a IO 201c Chodníky v logistickom centre (konkr. časť – chodník priamo prepájajúci vetvu A s Majerskou ul.), ktoré budú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) odovzdané, spolu s pozemkami, do vlastníctva hlavného mesta.

## **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 investor 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.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:1000/

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa  
potvrdené výkresy: overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:1000/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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