

7. Zmluva č. 12, máj 2023

**VEC:** Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom:

**„NOVÁ MATADORKA – SEKTOR G  
REVITALIZÁCIA AREÁLU ZÁVODU MATADOR“**

Týmto si Vám v zastúpení navrhovateľa: OXIO, s.r.o., Miletičova 5/B, 821 08 Bratislava, dovoľujeme podať návrh na vydanie územného rozhodnutia pre stavbu s názvom „NOVÁ MATADORKA – SEKTOR F - REVITALIZÁCIA AREÁLU ZÁVODU MATADOR“, v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný zákon /, v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavba: „NOVÁ MATADORKA – SEKTOR G  
REVITALIZÁCIA AREÁLU ZÁVODU MATADOR“  
v členení na stavebné celky a stavebné objekty

stavebný celok	názov SO, PS	popis
Objekt G1 – MULTIFUNKČNÝ KOMPLEX REKONŠTRUKCIA A NADSTAVBA HALY	MAT-01.G1	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí G1
	MAT-02.G1	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.G1	Bytový dom G1
	MAT-12.G1	Podzemná garáž G1
	MAT-15.G1	Drobná architektúra G1
	MAT-19.G1	Sadové úpravy G1
	MAT-22.G1	Spevnené plochy G1
	MAT-23.G1	Vjazd do garáží G1
	MAT-33.G1	Vodovodná prípojka G1
	MAT-37.G1	Studňa G1
	MAT-43.G1	Prípojka splaškovej kanalizácie G1
	MAT-47.G1	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém G1
	MAT-53.G1	Prípojka plynu G1
	MAT-57.G1	Kotolňa G1 ( prevádzkový súbor )
	MAT-64.G1	Prípojka NN G1
	MAT-67.G1	Areálové osvetlenie G1
	MAT-73.G1	SLB (dátový) sieťovňa G1

<b>Objekt G3 – BYTOVÝ DOM</b>	MAT-33.G3	Vodovodná prípojka G3
	MAT-37.G3	Studňa G3
	MAT-43.G3	Prípojka splaškovej kanalizácie G3
	MAT-47.G3	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém G3
	MAT-53.G3	Prípojka plynu G3
	MAT-57.G3	Kotolňa G3 ( prevádzkový súbor )
	MAT-64.G3	Prípojka NN G3
	MAT-67.G3	Areálové osvetlenie G3
	MAT-73.G3	SLP ( dátová ) prípojka G3
<b>Objekt G4 – ADMINISTRATÍVNA BUDOVA</b>	MAT-01.G4	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí G4
	MAT-02.G4	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.G4	Bytový dom G4
	MAT-12.G4	Podzemná garáž G4
	MAT-15.G4	Drobná architektúra G4
	MAT-19.G4	Sadové úpravy G4
	MAT-22.G4	Spevnené plochy G4
	MAT-23.G4	Vjazd do garáží G3, G4
	MAT-33.G4	Vodovodná prípojka G4
	MAT-37.G4	Studňa G4
	MAT-43.G4	Prípojka splaškovej kanalizácie G4
	MAT-47.G4	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém G4
	MAT-53.G4	Prípojka plynu G4
	MAT-57.G4	Kotolňa G4 ( prevádzkový súbor )
	MAT-64.G4	Prípojka NN G4
	MAT-67.G4	Areálové osvetlenie G4
	MAT-73.G4	SLP ( dátová ) prípojka G4
<b>Horúcovody</b>	MAT-83.5	Horúcovod - prepoj F1-G2
	MAT-83.6	Horúcovod - prepoj F3-G3
	MAT-83.8	Horúcovod - prepoj G1-SIT

Projektant: Ing. arch. Matej Grébert, autorizovaný architekt, aut. osv. 1774 AA

EIA: Ministerstvo životného prostredia SR záverečné stanovisko:

link: <file:///C:/Users/admin/Downloads/nova-matadorka-zaverecne-stanovisko-final-pdf.pdf>

Zdroj: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/nova-matadorka-revitalizacia-arealu-zavodu-matador->

Účastníci konania:

1. OXIO, s.r.o., Miletičova 5/B, 821 08 Bratislava, IČO: 52 845 761 - stavebník
2. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766 - v zastúpení
3. COMPASS s.r.o., Ing. arch. Matej Grébert, Bajkalská 29/E, 721 01 Bratislava - architekt
4. P.G.A. spol. s r.o., Alstrova 6477/202, 831 06 Bratislava, IČO: 35 867 493
5. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 040 01 Košice, IČO: 31 668 305
6. EDOS, s.r.o., Urbánkova 34, 040 01 Košice, IČO: 35 680 539
7. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
8. GAMAL-TRADING s.r.o., Líščie údolie 123, 841 04 Bratislava, IČO: 31 376 568
9. Nová matadorka a.s., Miletičova 5B, 821 08 Bratislava, IČO: 51 835 801
10. Rác Egon, Farského 6, 851 01 Bratislava
11. Vlastníci bytov a NP bytový dom na ulici Ulica závodu Matador 18, 20, 22, súp. č. 4077 (p. č. 3699/16, LV č. 979)

Účastníci EIA (záverečné stanovisko č. 3192/2024-11.1.2/fr 45135/2024):

12. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava
13. Ondrej Turza, M. Granca 10, 841 02 Bratislava

### **Základné údaje o stavbe:**

**G1 - MULTIFUNKČNÝ KOMPLEX - REKONŠTRUKCIA A NADSTAVBA HALY**

### Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú : 170,80 x 52,20m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **29.390 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **6.117 m<sup>2</sup>**.

Aktuálna hrubá podlažná plocha je 18.820 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 9.978 m<sup>2</sup>.

### **G2 - POLYFUNKČNÝ DOM - BÝVANIE + DOMOV SOCIALNYCH SLUŽIEB \***

Stavebný objekt G2 má pôdorysný tvar obdĺžnika, hmotu elementálneho kvádra s architektonicky akcentovaným ustúpeným podlažím. Situovaný bude vo forme prístavby k objektu rekonštruovanej haly - multifunkčného komplexu - spolu tak budú utvárať kompaktný a multifunkčný mestský „superblok“.

Objekt bude mať **4 podzemné podlažia**, nadzemná časť je výškovo členená - **8 nadzemných podlaží**, z toho 7 plnohodnotných podlaží a **jedno** ustúpené a technické podlažie s možnosťou výlezu na strechu. Objekt má **3 samostatné bytové sekcie** a 2 samostatné sekcie domovov socialnych služieb s vertikálnymi jadrami, a vjazd do podzemných garáží. Vjazd je situovaný na JZ strane z vetvy 4. V podzemných podlažiach budú prevažne garáže, doplnené technickými a skladovými priestormi. V úrovni parteru budú priestory obchodnej občianskej vybavenosti a vstupné priestory bytových domov. Prevládajúca funkcia objektu je bývanie od 2. nadzemného podlažia, doplnená bude prevádzkovo samostatnou časťou objektu DSS.

### Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú : 135,50 x 21,00m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **22.132 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **2.864 m<sup>2</sup>**.

### **G3 - BYTOVÝ DOM**

Stavebný objekt G3 bude mať **4 podzemné podlažia**, nadzemná časť má **34 nadzemných podlaží**

### Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú : 30,25 x 19,20m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **5.745 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **582 m<sup>2</sup>**.

Polohové osadenie objektov ( charakteristické pre vonkajší obrys sektoru G ):

G1 - od juhozápadnej hranice - parcely 3694/187- vzdialenosť min. **14,37** ( balkony 9,21 m )

G1 - od juhovýchodnej hranice - parcely 3694/52,214,215- vzdialenosť min. **13,01 m**

G3 - od severovýchodnej hranice - parcely 3699/1 - vzdialenosť min. **57,62 m**

G4 - od severovýchodnej hranice - parcely 3699/1 - vzdialenosť min. **38,30 m**

G4 - od juhovýchodnej hranice - parcely 3694/114,44 - vzdialenosť min. **21,32 m**

G1,G2 – od juhozápadnej strany k sektoru I - vzdialenosť min. **24,20 m**

G2,G3 – od severozápadnej strany k sektoru F - vzdialenosť min. **19,70 m**

Výškové osadenie objektov:

Úroveň prízemnia objektov G1, G4 +/- **0,000** je stanovená v nadmorskej výške **+136,000 m n. m..**

Úroveň prízemnia objektov G2, G3 +/- **0,000** je stanovená v nadmorskej výške **+136,750 m n. m..**

G1 – Multifunkčný komplex - rekonštrukcia a nadstavba haly - najvyššia úroveň atiky strechy – **29,00 m**

G2 – Polyfunkčný dom - najvyššia úroveň atiky strechy – **28,00 m**

G3 – Bytový dom - najvyššia úroveň atiky strechy – **109,50 m** / vratane nadstavby

G4 – Administratívna budova - najvyššia úroveň atiky strechy – **37,50 m**, strešná nadstavba 40,50m

<u>Základné kapacitné údaje:</u>	<u>Celkom</u>	<u>Sektor G</u>
Plocha riešeného územia Sektory:	32 196 m <sup>2</sup>	18 007 m <sup>2</sup>
Hrubé podlažné plochy:		
Obchod	13 587 m <sup>2</sup>	7 275 m <sup>2</sup>
Administratíva	51 634 m <sup>2</sup>	25 472 m <sup>2</sup>
Σ	65 221 m <sup>2</sup>	32 747 m <sup>2</sup>

Podľa UPN ide o záujmové územia :

**Sektor G sa nachádza vrámci územia M501 (zvýraznené) .**

**M501, reg. IPP 3, 60, IZP 0, 38, KZ 0,25. Návrh IPP 3,18; IZP 0,38; KZ 0,25 je v súlade. Bývanie tvorí 69,9% z HPP, a teda regulácia max. 70% je splnená.**

I201, reg. IPP 2,40; IZP 0,34; KZ 0,20. Návrh IPP 2,40; IZP 0,25; KZ 0,20 je v súlade. Bývanie tvorí 27% z HPP, a teda regulácia max. 30% je splnená.

G201 reg. IPP 1,80; IZP 0,36; KZ 0,30. Návrh IPP 1,38; IZP 0,29; KZ 0,30 je v súlade. Bývanie tvorí 0% z HPP, a teda regulácia max. 30% je splnená.

J201 reg. IPP 2,70; IZP 0,36; KZ 0,20. Návrh IPP 2,69; IZP 0,36; KZ 0,21 je v súlade. Bývanie tvorí 30% z HPP, a teda regulácia max. 30% je splnená.

### **Napojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru:**

#### **Zdroj tepla:**

Pre riešenie lokalitu nie je k dispozícii dostupný zdroj centrálného zásobovania teplom, preto je dodávka tepla pre vykurovanie a prípravu teplej vody riešená individuálnymi zdrojmi tepla. Navrhované sú viaceré plynové kotolne, ktoré sú v DUR označené ako objekty MAT-57.G1 až MAT-57.G4. Vykurovanie stavebných objektov je navrhované teplovodné konvekčné s teplotným spádom 70/50°C, alebo sálavé s teplotným spádom 50/40 °C. Kotolne budú umiestnené v samostatných miestnostiach v suterénnych podlažiach. Pripojovací výkon kotolne je navrhnutý pri uvažovaní súčasnosti spotreby 80% ÚK, VZT a 100% TÚV. Kotolne budú doplnené o spätné získavanie tepla, deklarovaneho z príslušných stavebných objektov.

#### **Horúcovody:**

Horúcovody s ozn. MAT-83.5 Horúcovod - prepoj F1-G2, MAT-83.6 Horúcovod - prepoj F3-G3, MAT-83.8 Horúcovod - prepoj G1-SIT slúžia pre dopojenia na zdroje tepla – kotolne – umiestnené v hlavných stavebných objektoch. Slúžia iba na prepojenie uvažovaných zdrojov súvisiacich DUR – Sektory DEFGHIJ, s cieľom vzájomného vyregulovania a zvýšenia efektivity vykurovacej sústavy. Pre tento systém zásobovania teplom budú použité teplovodné rozvody bezkanálového predizolovaného vedenia systém PIPECO – združený systém do 145 °C, oblúky na trase  $R = 3D$ .

#### **Zásobovanie plynom:**

V rámci stavby sú riešené plynovodné prípojky, ktoré budú napojené na projektovaný plynovod (riešený

### **Areálové osvetlenie:**

Osvetlenie verejných priestorov a chodníkov ako aj priestorov medzi objektami - je navrhované jednostrannou osvetľovacou sústavou svietidlami s LED technológiou typu SITECO Streetlight 11 midi LED 145 W, ktoré sa osadia na navrhované jednoramenné oceľové výložníky s vyložením 1,5, ktoré sú osadené na osvetľovacie stožiare typu STK 60/80/3 výšky 8 m. Napájanie a ovládanie verejného osvetlenia bude lokalizované z navrhovaných rozvádzačov RVO, osadené pri najbližšej TS, ktorá bude predmetom ucelenej stavebnej etapy. Areálové osvetlenie stavieb G1 až G4 je riešené v rámci stavebných objektov MT-67.G1 až MAT-67.G4.

### **Zásobovanie vodou:**

Potrubie studenej vody pre objekty v jednotlivých objektoch sa prepojí na novú vodovodnú prípojku, ktorá sa napojí na projektovaný vodovod DN 200-400, vedený v komunikácii pred objektami (predmetom primárnej infraštruktúry). Vodovodné prípojky sú riešené v DUR ako objekty MAT-33.G1, až MAT-33.G4 Na každej vodovodnej prípojke sa vybuduje vodomerná šachta, v ktorej sa osadia fakturačné vodomery pre meranie spotreby vody jednotlivých objektov. Vodovodné prípojky DN 100-150 sú navrhnuté z liatinových hrdlových rúr z tvárnej liatiny DN 100-150, PN 10. Za vodomernou šachtou bude potrubie urobené z tlakových rúr PE zvarovaných, PN 10 D90, resp. D160 mm. Úžitková voda pre zavlažovanie zelených plôch je získavaná z navrhovaných studní s predpokladanou dimenziou DN200. Rozmiestnenie a prevádzka studní je koncipovaná nasledovne. Sektory E, F a G majú studne navrhnuté ako zdieľané medzi týmito sektormi. V rámci DUR sú studne súčasťou areálového vodovodu a stavebný objekt má označenie MAT-37.G1, G2, G3, G4.

### **Odkanalizovanie:**

Pre objekty je navrhnutá delená splašková a dažďová kanalizácia. V DUR sú navrhnuté splaškové kanalizačné prípojky s napojením do projektovanej verejnej kanalizácie, ktorá je vedená v komunikácii pri riešenom objekte (verejná splašková kanalizácia je predmetom DUR primárna infraštruktúra). Delená vnútorná kanalizácia bude odvádzať splaškové vody od hygienických zariadení a dažďové vody zo striech a spevnených plôch. Dažďové vody budú odvádzané samostatným potrubím do areálovej dažďovej kanalizácie a následne do systému vsakovacích blokov. Pre každý hlavný stavebný objekt bude vybudovaná samostatná prípojka profilu DN 200mm z navrhovanej stoky. Všetky prípojky budú ukončené plastovou šachtou Ø600mm. Spád prípojky nebude menší ako 2%. Prípojky splaškovej kanalizácie riešia

stavebných objektov s celkovou kapacitou podľa bilancovaného počtu osôb (včítane rezervy). K tomuto účelu odporúčame dvojúčelovo využiť garážové priestory v prvých alebo v druhých podzemných podlažiach navrhovaných stavebných objektov.

Ing. Ivana Korbová  
Konateľ K.T. Plus, s.r.o.

Pečiatka: **K.T. Plus, s.r.o.**  
Kopčianska 15, 851 01 Bratislava  
IČO: 35 958 766  
IČ DPH: SK2022072107

### Prílohy:

1. Splnomocnenie – originál
2. Lv pre stavebný pozemok
3. Lv susedné
4. Kópia z kat. mapy
5. Hl. m. SR Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 54001/2024-494192/Mar zo dňa 22/8/2024
6. ŽSR, GR, súhrnné stanovisko č. 11599/2024/O230-40 zo dňa 2/9/2024
7. ŽSR, Oblastné riaditeľstvo Trnava, č. 03311/2024/OR TT/SŽTS-4 zo dňa 27/5/2024
8. ŽSR, Správa majetku ŽSR Bratislava č. 17290/2024/SM/SSTT-2 zo dňa 22/7/2024
9. ŽSR, GR Odbor infraštruktúry č. 22416/2024/O450-143 zo dňa 17/6/2024
10. ŽSR, GR Odbor bezpečnosti a inšpekcie č. 33503/2024/O440-19 zo dňa 24/5/2024