



K.T. Plus, s.r.o.

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

Miestny úrad mestská časť Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 851 02		
<input checked="" type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input type="radio"/> osobne
Došlo dňa: 13. 03. 2025		
Číslo zápisnice: MO45/SU	Číslo spisu:	
Prílohy/listy: 2v	Výborcu:	

Mestská časť Bratislava-Petržalka  
Stavebný úrad  
Kutlíkova 17  
851 02 Bratislava

V Bratislave dňa 12. marca 2025

**VEC:** Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom:  
**„NOVÁ MATADORKA – SEKTOR D  
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 D - 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 D  
REVITALIZÁCIA AREÁLU ZÁVODU MATADOR“  
v členení na stavebné celky a stavebné objekty

stavebný celok	názov SO, PS	popis
Objekt D1 – PARKOVACÍ DOM	MAT-01.D1	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí D1
	MAT-02.D1	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.D1	Parkovací dom D1
	MAT-12.D1	Podzemná garáž D1
	MAT-15.D1	Drobná architektúra D1
	MAT-19.D1	Sadové úpravy D1
	MAT-22.D1	Spevnené plochy D1
	MAT-23.D1	Vjazd do parkovacieho domu D1
	MAT-33.D1	Vodovodná prípojka D1
	MAT-37.D1	Studňa D1
	MAT-43.D1	Prípojka splaškovej kanalizácie D1
	MAT-47.D1	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém D1
	MAT-53.D1	Prípojka plynu D1
	MAT-57.D1	Kotolňa D1 ( prevádzkový súbor )
	MAT-64.D1	Prípojka NN D1
MAT-67.D1	Areálové osvetlenie D1	
MAT-73.D1	SLP ( dátová ) prípojka D1	
Objekt D2 – BYTOVÝ DOM	MAT-01.D2	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí D2
	MAT-02.D2	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.D2	Bytový dom D2
	MAT-12.D2	Podzemná garáž D2
	MAT-15.D2	Drobná architektúra D2
	MAT-19.D2	Sadové úpravy D2
	MAT-22.D2	Spevnené plochy D2
	MAT-23.D2	Vjazd do garáží D2
	MAT-33.D2	Vodovodná prípojka D2
	MAT-37.D2	Studňa D2
MAT-43.D2	Prípojka splaškovej kanalizácie D2	



MAT-47.D2	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém D2
MAT-53.D2	Prípojka plynu D2
MAT-57.D2	Kotolňa D2 ( prevádzkový súbor )
MAT-64.D2	Prípojka NN D2
MAT-67.D2	Areálové osvetlenie D2
MAT-73.D2	SLP ( dátová ) prípojka D2

Navrhovateľ: OXIO, s.r.o., Miletičova 5/B, 821 08 Bratislava,  
zapísaný v obchodnom registri Oddiel Sro, Vložka č. 143092/B, IČO: 52 845 761

Miesto stavby: Areál Matador, Kopčianska, Údernícka, Gogoľova, k. ú. Petržalka, Bratislava

Pozemky: **KNC 3694/632, 3694/626** k. ú. Petržalka, druh pozemkov: zastavané plochy a nádvoría, zapísané na LV 6951, 6952, vlastníci P.G.A. spol. s r.o., Alstrova 6477/202, 831 06 Bratislava, IČO: 35 867 493 a OXIO, s.r.o., Miletičova 5/B, 821 08 Bratislava, IČO: 52 845 761,

**KNC 3694/633, 3694/634, 3694/637, 3694/638, 3694/658, 3694/659, 3694/183, 3694/636, 3694/635, 3694/657, 3694/183, 3694/636, 3694/635, 3694/657** k. ú. Petržalka, druh pozemkov zastavané plochy a nádvoría, zapísané na LV č. 6950, vlastník OXIO, s.r.o., Miletičova 5/B, 821 08 Bratislava, IČO: 52 845 761,

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: **Parkovací dom D1** – nebytová budova, dopravná stavba  
**Bytový dom D2** – bytová budova, bytový dom

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

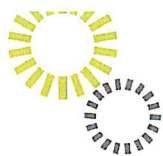
EIA: Ministerstvo životného prostredia SR záverečné stanovisko:

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. FIZZ spol.s r.o., Špitálska 2212/16, 811 01 Bratislava, IČO: 35 788 003
7. Ing. Jan Skacel a Ing. Maria Skacelová Korenicova 2, Bratislava (Koreničova 2, 811 03 Bratislava)
8. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
9. GAMAL-TRADING s.r.o., Líštie údolie 123, 841 04 Bratislava, IČO: 31 376 568
10. Nová matadorka a.s., Miletičova 5B, 821 08 Bratislava, IČO: 51 835 801
11. Andreánska Barbora, Štefániková 21, 811 05 Bratislava (p.č. 5677/4, LV č. 4272)
12. Krnáč Andrej, Jungmannova 2, 851 01 Bratislava (p.č. 5618/2, LV č. 3697)
13. Haninová Zuzana, Radoma 81, 090 42 Svidník (p.č. 5618/2, LV č. 3697)
14. Áč Ľubomír, Trnavská cesta 154/12, 821 08 Bratislava (p.č. 5618/2, LV č. 3697)
15. Ing. arch. Krnáčová Zuzana, Ivana Bukovčana 7, 841 08 Bratislava (p.č. 5618/2, LV č. 3697)
16. Ing. Vanek Marian, Gogoľova 320/26, 851 01 Bratislava (p.č. 5581/12, LV č. 4830)



17. Borbély Štefan r. Borbély (Helena, Katarina) – správca Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava 11, IČO: 17 335 345 (p.č. 5581/12, LV č. 4830)  
18. Július Ecker a Martina Eckerová, Kríková 14, 821 07 Bratislava (Gogoľova 11, 851 01 Bratislava) (p.č. 3694/263, LV č. 4830)  
19. ELVIS, spol. s r.o., Obchodná 27, 811 01 Bratislava, IČO: 31 333 516 (p. č. 3694/155, LV č. 979)

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

20. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava

21. Ondrej Turza, M. Granca 10, 841 02 Bratislava

## Základné údaje o stavbe:

### D1 – PARKOVACÍ DOM

Stavebný objekt D1 má pôdorysný tvar obdĺžnika. Bude mať 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. Účelom objektu je nadzemný parkovací dom, určený primárne pre parkovanie verejnosť, a návštevníkov zóny. Podlažia pre parkovanie sú pre autá prístupné polrampovým systémom. Objekt má dve vertikálne jadrá a samostatný vjazd do objektu. Na prvom nadzemnom podlaží je umiestnené zázemie pre strážnu službu, skladové priestory a priestory pre technické vybavenie budovy. Na ostatných podlažiach je priestor pre parkovacie stojiská. Strecha objektu je využitá pre verejný park a ihrisko. Fasádu objektu budú tvoriť prevetrávané panely z perforovaného plechu (ťahokovu), príp. bude doplnená o akustické lamely – typ fasády bude upresnený po spracovaní akustického posudku. Pred panelmi budú osadené vyložené kubusy (kvetináče) so substrátom, ktoré zabezpečia rovnomerné „zazelenanie“ objektu popínavými druhmi. Pre parkovací dom navrhujeme 360 parkovacích stojísk.

### Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú : 34,30 x 51,85m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **8.890 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **1.778 m<sup>2</sup>**.

### D2 – BYTOVÝ DOM

Stavebný objekt D2 má pôdorysný tvar obdĺžnika, hmotu elementárneho kvádra. Bude mať 4 podzemné podlažia, 15 nadzemných podlaží a technické podlažie. V podzemných podlažiach budú garáže, doplnené technickými a skladovými priestormi. Objekt bytového domu má 1 vertikálne jadro. Priestory garáží budú pre autá prístupné cez samostatnú exteriérovú rampu za objektom. V úrovni parteru sa nachádza vstupný priestor do bytového domu a priestory obchodov a služieb. Prevládajúcu funkciu tvoria od 2. nadzemného podlažia bytové jednotky.

### Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú : 36,75 x 18,65m. Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **9.628 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **635 m<sup>2</sup>**.

Úroveň prízemnia objektov D1, D2, D3 +/- 0,000 je stanovená v nadmorskej výške **+136,750 m n. m.**

D1 – PARKOVACÍ DOM - najvyššia úroveň atiky strechy – **15,00 m** / strešná nadstavba - 17,00m

D2 – BYTOVÝ DOM - najvyššia úroveň atiky strechy – **48,00 m** / strešná nadstavba - 52,00m



<u>Základné kapacitné údaje:</u>	<u>Celkom</u>	<u>Sektor D</u>
Plocha riešeného územia Sektory:	32 196 m <sup>2</sup>	5 143 m <sup>2</sup>
Hrubé podlažné plochy:		
Obchod	13 587 m <sup>2</sup>	453 m <sup>2</sup>
Administratíva	51 634 m <sup>2</sup>	-
Šport	6 545 m <sup>2</sup>	-
Materské školy	1 743 m <sup>2</sup>	-
Základná škola	7 788 m <sup>2</sup>	-
Ateliéry	4 239 m <sup>2</sup>	-
Domov sociálnych služieb	6 821 m <sup>2</sup>	-
Nadzemný parkovací dom	8 890 m <sup>2</sup>	8 890 m <sup>2</sup>
<b>OV spolu</b>	<b>101 247 m<sup>2</sup></b>	<b>453 m<sup>2</sup></b>
<b>bývanie spolu</b>	<b>175 117 m<sup>2</sup></b>	<b>9 175 m<sup>2</sup></b>
<b>HPP nadzemná časť</b>	<b>276 364 m<sup>2</sup></b>	<b>9 628 m<sup>2</sup></b>
HPP podzemná časť	135 933 m <sup>2</sup>	<b>6 432 m<sup>2</sup></b>
ZP nadzemná časť	33 829 m <sup>2</sup>	2 413 m <sup>2</sup>
Celkom bytov	1 702	110
Celkom nebytových priestorov	346	2
Počet stojísk	3 605	496
z toho v garážach / v tejto PD	3 245	130
z toho v nadzemnom parkovacom dome / v tejto PD	360	360
Počet stojísk na komunikáciách (súčasť PI)	66	6

### Súlady s UPN:

Posúdenie súladu investičného zámeru s platnou UPN, bolo vyhotovené spoločne pre všetky sektory D,E,F,G,H,I,J a pre primárnu infraštruktúru.

Podľa UPN ide o záujmové územia :

**Sektor D sa nachádza v rámci 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.

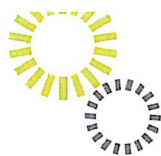
### Napojenie stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru:

#### **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.D1 a MAT-57.D2. 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% TUV. Kotolne budú doplnené o spätné získavanie tepla, deklarovaného z príľahlých stavebných objektov.

#### **Zásobovanie plynom:**

V rámci stavby sú riešené plynovodné prípojky, ktoré budú napojené na projektovaný plynovod (riešený v rámci DUR primárna infraštruktúra). Z plynovodov po ich sprevádzkovaní budú vybudované plynovodné prípojky/pripojovacie plynovody pre jednotlivé objekty. Potreba plynu je pre účely



vykurovania a gastro prevádzok v území. V rámci objektovej skladby sú plynové prípojky označené ako objekty MAT-53.D1 a MAT-53.D2.

### **Zásobovanie el. energiou - silnoprúd**

Z trafostaníc TS-00 až TS-09 budú navrhované NN rozvody PI-63.V1-V7, ukončené v rozpojovacej istiacej skrini SR-V1-V7, označené podľa príslušnej časti vetvy Primárnej infraštruktúry. Rozpojovacie istiace skrine SR aj NN rozvody sú predmetom v rámci PD Primárnej infraštruktúry. Prípojovací bod NN prípojky pre plánovanú zástavbu, čo budú zároveň majetko - právne rozhrania, sú poistkové spodky v SR skrini.

V rámci objektovej skladby každý zo stavebných celkov D1 až J2 bude mať NN prípojku (MAT-64.D1, ...).

### **Slaboprúd:**

V rámci objektovej skladby každý zo stavebných celkov D1 a D2 bude mať SLP (dátovú) prípojku (MAT-73.D1, D2).

### **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 D1 a D2 je riešené v rámci stavebných objektov MAT-67.D1 a MAT-67.D2.

### **Zásobovanie vodou:**

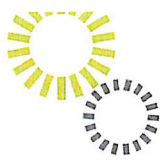
Potrúbie studenej vody pre objekty v jednotlivých objektoch sa prepojí na novú vodovodnú prípojku, ktorá sa napojí na projektovaný vodovod DN 200-400, vedený v komunikácii pred objektami (predmetom primárnej infraštruktúry). Vodovodné prípojky sú riešené v DUR ako objekty MAT-33.D1 a MAT-33.D2. Na každej 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 zváraných, 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 D, H, I a J majú studne navrhnuté pre každý sektor samostatne. V rámci DUR sú studne súčasťou areálového vodovodu a stavebný objekt má označenie MAT-37.D1 a MAT-37.D2.

### **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 objekty MAT-43.D1 a MAT-43.D2. Dažďovú kanalizáciu a vsakovací systém riešia objekty MAT-47.D1 a MAT-47.D2.

### **Dopravné riešenie:**

V rámci predkladanej DUR sú riešené spevnené plochy pre jednotlivé stavebné celky, verejné priestory (mix parčík a promenády) a tiež vjazdy do garáží MAT-23.D1 a MAT-23.D2. Spevnené plochy sú navrhnuté z kombinácie zámkovej a priesakovej dlažby. Vjazdy do garáží sa navrhujú v šírke 6,0 m, pre objekt D1 sa navrhuje rozšírený vjazd so šírkou 10,15 m.



## Statická doprava:

Posúdenie statickej dopravy pre navrhovanú stavbu v zmysle aktualizovanej STN 73 6110: 2024 Projektovanie miestnych komunikácií. Celková potreba PM so započítanou zastupnosťou je 3243 PM. Navrhovaný počet stojísk v DUR Sektoru je 3605 PM. Z toho v podzemných garážach ich bude 3245, v nadzemnom parkovacom dome 360. Z celkového počtu bude 4% pre imobilných (129 PM) a 10% vyhradených pre verejnosť (324 PM). Na teréne bude v rámci primárnej infraštruktúry vybudovaných ďalších 66 PM. Celkový navrhovaný počet stojísk v DUR sektoru a v DUR primárna infraštruktúra je 3671 PM.

## Civilná ochrana:

V navrhovanej zóne je potrebné riešiť ukrytie 5380 obyvateľov bytových domov, 305 ubytovaných v DSS, a 3600 zamestnancov administratívy a obchodnej vybavenosti, ktorých počet podľa bilancii predstavuje celkom 12.321 osôb vrátane návštevníkov občianskej vybavenosti. Navrhujeme zabezpečiť ukrytie osôb v zariadeniach civilnej ochrany - ochranných stavbách typu „jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS)“ situovaných v objektoch v jednotlivých sektoroch, a to podľa druhu a účelu 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
11. MŽP SR záverečné stanovisko EIA ev.č.3192/2024-11.1..2/fr 54135/2024 zo dňa 18/7/2024, právoplatným dňa 20/8/2024
12. 2ks PD v stupni DUR vrátane posudkov