



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 mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 851 02		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input checked="" type="radio"/> osobou
Došlo dňa: 13. 03. 2025		
Číslo zápisu: 11049 /su	Číslo spisu:	
Prilohy/listy: 2v	Vyhovuje:	

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

V Bratislave dňa 10. marca 2025

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

stavebný celok	názov SO, PS	popis
Objekt H1 – BYTOVÝ DOM	MAT-01.H1	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí H1
	MAT-02.H1	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.H1	Bytový dom H1
	MAT-12.H1	Podzemná garáž H1
	MAT-15.H1	Drobná architektúra H1
	MAT-19.H1	Sadové úpravy H1
	MAT-22.H1	Spevnené plochy H1
	MAT-23.H1	Vjazd do garáží H1, H2
	MAT-33.H1	Vodovodná prípojka H1
	MAT-37.H1	Studňa H1
	MAT-43.H1	Prípojka splaškovej kanalizácie H1
	MAT-47.H1	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém H1
	MAT-53.H1	Prípojka plynu H1
	MAT-57.H1	Kotolňa H1 (prevádzkový súbor)
	MAT-64.H1	Prípojka NN H1
MAT-67.H1	Areálové osvetlenie H1	
MAT-73.H1	SLP (dátová) prípojka H1	
Objekt H2 – ADMINISTRATÍVNA BUDOVA	MAT-01.H2	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí H2
	MAT-02.H2	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.H2	Administratívna budova H2
	MAT-12.H2	Podzemná garáž H2
	MAT-15.H2	Drobná architektúra H2
	MAT-19.H2	Sadové úpravy H2
	MAT-22.H2	Spevnené plochy H2
	MAT-33.H2	Vodovodná prípojka H2
MAT-37.H2	Studňa H2	
MAT-43.H2	Prípojka splaškovej kanalizácie H2	
MAT-47.H2	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém H2	



	MAT-53.H2	Prípojka plynu H2
	MAT-57.H2	Kotolňa H2 (prevádzkový súbor)
	MAT-64.H2	Prípojka NN H2
	MAT-67.H2	Areálové osvetlenie H2
	MAT-73.H2	SLP (dátová) prípojka H2
Horúcovody	MAT-83.7	Horúcovod - prepoj G3-H1

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 3694/625, 3694/661, 3695/6**, k. ú. Petržalka, druh pozemkov: zastavané plochy a nádvorcia, 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 3694/74, 3694/621, 3694/622, 3694/647, 3694/53, 3694/136, 3694/648, 3694/131, 3695/5, k.ú. Petržalka, druh pozemkov: zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. 3698, 2169, vlastníci P.G.A. spol. s r.o., Alstrova 6477/202, 831 06 Bratislava, IČO: 35 867 493,

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: **Bytový dom H1** – bytová budova, bytový dom
Administratívna budova H2 – nebytová budova pre administratívu

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. Ing. Róbert Miglierini, Flöglöva 2, 811 05 Bratislava
6. Ing. Juraj Ratica, Riečna 859, 029 44 Rabča
7. Mária Raticová, Riečna 859, 029 44 Rabča
8. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 040 01 Košice, IČO: 31 668 305
9. GAMAL-TRADING s.r.o., Líščie údolie 123, 841 04 Bratislava, IČO: 31 376 568
10. viacerí vlastníci uvedení na LV 3706, pozemok parc. č. 3699/38 k. ú. Petržalka
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)
12. Tallo Stanislav a Zdenka Tallová, Trenčianska 58, 821 09 Bratislava (p. č. 3675/10, LV č. 3092)
13. Mgr. Rastislav Bzdúch, Tvarožkova 13, 811 03 Bratislava (p. č. 3675/12, LV č. 2968)
14. Selfstorage, s.r.o., Kopčianska 17, 851 01 Bratislava, IČO: 35 899 883 (p. č. 3676/19, LV č. 3529)

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



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

Základné údaje o stavbe:

H1 - BYTOVÝ DOM

Stavebný objekt H1 bude mať 3 podzemné podlažia, nadzemná časť má 7 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie s možnosťou výlezu na strechu. Objekt má jednu bytovú sekciu s vertikálnym jadrom, a vjazd do podzemných garáží, spoločných s objektom H2. Vjazd je situovaný na JZ strane vymedzeného sektoru z vetvy 5, ktorý tvorí spoločný prístup aj pre susedný pozemok Sitel. V podzemných podlažiach budú prevažne garáže, doplnené technickými a skladovými priestormi. V úrovni parteru budú priestory obchodnej občianskej vybavenosti a vstupné priestory bytového domu. Prevládajúca funkcia objektu je bývanie od 2. nadzemného podlažia.

Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú: 27,75 x 19,15m. Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **3.430 m²**, zastavaná plocha **531 m²**.

H2 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Stavebný objekt H2 bude mať 3 podzemné podlažia, nadzemná časť má 12 nadzemných podlaží a technické podlažie s možnosťou výlezu na strechu. V podzemných podlažiach budú prevažne garáže, prístupné zo spoločnej garáže s objektom H1, doplnené technickými a skladovými priestormi. V úrovni parteru bude vstup do kancelárskej časti, priestory obchodov a služieb. Prevládajúcu funkciu tvoria od 2. nadzemného podlažia kancelárske priestory.

Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú : 19,75 x 31,00m. Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **7.336 m²**, zastavaná plocha **612 m²**.

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

H1 - od juhozápadnej hranice - parcely 3694/44 - vzdialenosť min. 6,63 m

H1 - od juhovýchodnej hranice - parcely 3688/12 - vzdialenosť min. 28,00 m

H1 - od juhovýchodnej hranice - parcely 3694/87 - vzdialenosť min. 0,1 m* (po dohode s vlastníkom parcely Sitel s.r.o.)

H2 - od juhozápadnej hranice - parcely 3694/87 - vzdialenosť min. 34,30 m

H2 - od severovýchodnej hranice - parcely 3696 - vzdialenosť min. 32,10 m

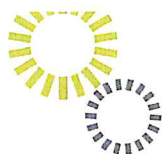
H2 - od juhovýchodnej hranice - parcely 3688/12 - vzdialenosť min. 9,70 m

Výškové osadenie objektov:

Úroveň prízemnia objektov H1, H2 +/- 0,000 je stanovená v nadmorskej výške +136,000 m n. m..

H1 - Bytový dom - najvyššia úroveň atiky strechy – 24,00 m / strešná nadstavba 24,00m

H2 – Administratívna budova - najvyššia úroveň atiky strechy – 48,50 m



<u>Základné kapacitné údaje:</u>	<u>Celkom</u>	<u>Sektor H</u>
Plocha riešeného územia Sektory:	32 196 m ²	2 487 m ²
Hrubé podlažné plochy:		
Obchod	13 587 m ²	955 m ²
Administratíva	51 634 m ²	6 857 m ²
Šport	6 545 m ²	-
Materské školy	1 743 m ²	-
Základná škola	7 788 m ²	-
Ateliéry	4 239 m ²	-
Domov sociálnych služieb	6 821 m ²	-
Nadzemný parkovací dom	8 890 m ²	-
OV spolu	101 247 m²	7 812 m²
bývanie spolu	175 117 m²	2 954 m²
HPP nadzemná časť	276 364 m²	10 766 m²
HPP podzemná časť	135 933 m ²	5 871 m ²
ZP nadzemná časť	33 829 m ²	1 143 m ²
Celkom bytov	1 702	22
Celkom nebytových priestorov	346	12
Počet stojísk	3 605	144
z toho v garážach / v tejto PD	3 245	137
z toho v nadzemnom parkovacom dome / v tejto PD	360	-
Počet stojísk na komunikáciách (súčasť PI)	66	7

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 pre **Sektor I** - záujmové územie:

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.H1 a MAT-57.H2. 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, deklarovaného z príslušných stavebných objektov.

Horúcovody:

Horúcovod s ozn. MAT-83.7 Horúcovod - prepoj G3-H1 slúži pre dprepojenie zdrojov tepla – kotolní – 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 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.H1 a MAT-53.H2.

Zásobovanie el. energiou - silnoprád

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. Pripojovací 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 H1, H2 bude mať NN prípojku (MAT-64.H1, H2 ...).

Slaboprúd:

V rámci objektovej skladby každý zo stavebných celkov H1 a H2 bude mať SLP (dátovú) prípojku (MAT-73.H1, H2)

Náhradný zdroj el. energie:

Navrhuje sa záložný zdroj Dieselagregát MP s palivovou nádržou o veľkosti 1200l od firmy TTS Martin osadený na streche objektu H1 vo vonkajšom prostredí.

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 H1 a H2 je riešené v rámci stavebných objektov MT-67.H1 a MAT-67.H2.

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.H1, a MAT-33.H2. 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. V rámci DUR sú studne súčasťou areálového vodovodu a stavebný objekt má označenie MAT-37.H1, H2.

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.H1 a MAT-43.H2. Dažďovú kanalizáciu a vsakovací systém riešia objekty MAT-47.H1 a MAT-47.H2.

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.H1 a MAT-23.H2. Spevnené plochy sú navrhnuté z kombinácie zámkovej a priesakovej dlažby.

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 Sektory 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 sektory 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