

Miestny úrad mestskej časti  
Bratislava-Petržalka  
Kutlíkova 17, PSČ 851 02

poštou  email  osobne

Došlo dňa: 13. 03. 2025

Prílohy: 11048154  
Prílohy číslo: 20

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

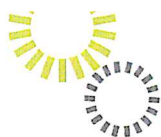
V Bratislave dňa 10. marca 2025

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

stavebný celok	názov SO, PS	popis
Objekt J1 – BYTOVÝ DOM	MAT-01.J1	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí J1
	MAT-02.J1	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.J1	Bytový dom J1
	MAT-12.J1	Podzemná garáž J1
	MAT-15.J1	Drobná architektúra J1
	MAT-19.J1	Sadové úpravy J1
	MAT-22.J1	Spevnené plochy J1
	MAT-23.J1	Vjazd do garáží J1
	MAT-33.J1	Vodovodná prípojka J1
	MAT-37.J1	Studňa J1
	MAT-43.J1	Prípojka splaškovej kanalizácie J1
	MAT-47.J1	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém J1
	MAT-53.J1	Prípojka plynu J1
	MAT-57.J1	Kotolňa J1 ( prevádzkový súbor )
	MAT-64.J1	Prípojka NN J1
MAT-67.J1	Areálové osvetlenie J1	
MAT-73.J1	SLP ( dátová ) prípojka J1	
Objekt J2 – ADMINISTRATÍVNA BUDOVA	MAT-01.J2	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí J2
	MAT-02.J2	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.J2	Administratívna budova J2
	MAT-12.J2	Podzemná garáž J2
	MAT-15.J2	Drobná architektúra J2
	MAT-19.J2	Sadové úpravy J2
	MAT-22.J2	Spevnené plochy J2
	MAT-23.J2	Vjazd pre zásobovanie J2
	MAT-33.J2	Vodovodná prípojka J2
MAT-37.J2	Studňa J2	



	MAT-43.J2	Prípojka splaškovej kanalizácie J2
	MAT-47.J2	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém J2
	MAT-53.J2	Prípojka plynu J2
	MAT-57.J2	Kotolňa J2 ( prevádzkový súbor )
	MAT-64.J2	Prípojka NN J2
	MAT-67.J2	Areálové osvetlenie J2
	MAT-73.J2	SLP ( dátová ) prípojka J2
Horúčovody	MAT-83.10	Horúčovod - prepoj 11-J1

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, Gogol'ova, k. ú. Petržalka, Bratislava

Pozemky: **KNC 3694/39, 3694/60, 3694/95, 3694/133** k. ú. Petržalka, druh pozemkov: zastavané plochy a nádvoría, zapísané na LV č. 3698, 2169, vlastník P.G.A. spol. s r.o., Alstrova 6477/202, 831 06 Bratislava, IČO: 35 867 493,

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: **Bytový dom J1** – bytová budova, bytový dom  
**Administratívna budova J2** – 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. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 040 01 Košice, IČO: 31 668 305
6. Petit Press, a.s., Lazaretská 12, 811 08 Bratislava, IČO: 35 790 253
7. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
8. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501

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

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



## Základné údaje o stavbe:

### J1 - BYTOVÝ DOM

Hmota objektu J1 má obdĺžnikový tvar jednoduchého kvádra. Bude mať 3 podzemné podlažia, nadzemná časť má **8 nadzemných podlaží** a technické podlažie s možnosťou výlezu na strechu. Objekt má jednu bytovú sekciu s vertikálnym jadrom, a vjazd do podzemných garáží, spoločných s objektom J2. Vjazd je situovaný na JZ strane z vetvy 7. V podzemných podlažiach budú prevažne garáže, doplnené technickými a skladovými priestormi. V úrovni parteru budú vstupné priestory bytového domu a obchodná prevádzka pre väčší supermarket prípadne inú občiansku vybavenosť. Prevládajúca funkcia objektu je bývanie od 2. nadzemného podlažia.

### Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú: 45,75 x 46,50 m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **7.216 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **1.793 m<sup>2</sup>**

### J2 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA

Stavebný objekt J2 je výškovým akcentom na hrane lokality Matador, má obdĺžnikový pôdorysný tvar, hmotu prísneho hranola. Bude mať 3 podzemné podlažia, nadzemná časť má **17 nadzemných podlaží**. Nad strechou sa uvažuje s umiestnením konštrukcie pre telekomunikačné zariadenia, ako aj signalizačné letecké zariadenia. V úrovni strechy nízkej časti 1.np navrhujeme pergolu bez vymedzenia stĺpmi, tzn. konzolovité prekrytie zásobovacej časti obchodu. V podzemných podlažiach budú prevažne garáže, prístupné zo spoločnej garáže s objektom J1, 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: 34,50 x 18,75 m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **11.200 m<sup>2</sup>**, zastavaná plocha **647 m<sup>2</sup>**.

<u>Základné kapacitné údaje:</u>	<u>Celkom</u>	<u>Sektor J</u>
Plocha riešeného územia Sektory:	32 196 m <sup>2</sup>	3 707 m <sup>2</sup>
Hrubé podlažné plochy:		
Obchod	13 587 m <sup>2</sup>	2 084 m <sup>2</sup>
Administratíva	51 634 m <sup>2</sup>	10 808 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>	-
<b>OV spolu</b>	<b>101 247 m<sup>2</sup></b>	<b>12 892 m<sup>2</sup></b>
<b>bývanie spolu</b>	<b>175 117 m<sup>2</sup></b>	<b>5 524 m<sup>2</sup></b>
<b>HPP nadzemná časť</b>	<b>276 364 m<sup>2</sup></b>	<b>18 416 m<sup>2</sup></b>
HPP podzemná časť	135 933 m <sup>2</sup>	8 328 m <sup>2</sup>
ZP nadzemná časť	33 829 m <sup>2</sup>	2 440 m <sup>2</sup>
Celkom bytov	1 702	70
Celkom nebytových priestorov	346	0
Počet stojísk	3 605	247



z toho v garážach / v tejto PD	3 245	245
z toho v nadzemnom parkovacom dome / v tejto PD	360	-
Počet stojísk na komunikáciách (súčasť PI)	66	2

## **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 J sa nachádza v rámci územia J201 (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 lokality 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.J1 až MAT-57.J2. 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 príslušných stavebných objektov.

### **Horúcovody:**

Horúcovod s ozn. MAT-83.10 Horúcovod - prepoj I1-J1 slúži pre dopojenie 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 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.J1 až MAT-53.J2.

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

Z trafostaníc TS-00 až TS-09 budú navrhované NN rozvody PI-63.V1-V7, ukončené v rozpojovacej istiackej 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 poisťkové spodky v SR skrini.

V rámci objektovej skladby každý zo stavebných celkov D1 až J2 bude mať NN prípojku (MAT-64.J1, J2).



## **Slaboprúd:**

V rámci objektovej skladby každý zo stavebných celkov D1 až J2 bude mať SLP (dátovú) prípojku (MAT-73.J1,J2.). Tieto rozvody sa napoja na slaboprúdové rozvody navrhované v rámci primárnej infraštruktúry.

## **Náhradný zdroj el. energie:**

Navrhuje sa záložný zdroj Dieselagregát MP s palivovou nádržou o veľkosti 1200l od firmy TTS Martin osadený na strechách objektov a J2 vo vonkajšom prostredí.

## **Areálové osvetlenie:**

Osvetlenie verejných priestorov a chodníkov ako aj priestorov medzi objektami - je navrhované jednostrannou osvetľovacou sústavou svetidlami 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 až J2 je riešené v rámci stavebných objektov MT-67.D1 až MAT-67.J2.

## **Zásobovanie vodou:**

Potrubiie 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. až MAT-33.J2 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 dizmenziou DN200. V rámci DUR sú studne súčasťou areálového vodovodu a stavebný objekt má označenie MAT-37.J1, J2.

## **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.J1 až MAT-43.J2. Dažďovú kanalizáciu a vsakovací systém riešia objekty MAT-47.J1 až MAT-47.J2.

## **Dopravné riešenie:**

V rámci predkladanej DUR sú riešené spevnené plochy pre jednotlivé stavebné celky, a tiež vjazdy do garáží. Spevnené plochy sú navrhnuté z kombinácie zámkovej a priesakovej dlažby. Vjazdy do garáží sa navrhujú v šírke 6,0 m, ide o objekt MAT-23.J1 – pre vjazd do objektu J1. Vjazd pre zásobovanie MAT-23.J2 pre objekt J2 sa navrhuje rozšírený, z dôvodu šikmého napojenia spevnenej plochy.

## **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