

Investičný zámer:

Žiadateľ: IC.SK, s.r.o., Žilinská 16, Bratislava

Investor: Neo-Real, spol. s r.o., Kopčianska 16, Bratislava

Zámer : Polyfunkčný komplex Matador, Bratislava-Petržalka

Stupeň : dokumentácia pre územné rozhodnutie

Popis: Žiadateľ v zastúpení investora požiadal o stanovisko k dokumentácii pre územné rozhodnutie stavby „Polyfunkčný komplex Matador, Bratislava-Petržalka“. Dokumentácia rieši v časti územia bývalého areálu Matador v rámci 1. a 2. etapy polyfunkčného komplexu umiestnenie 4 bytových domov s občianskou vybavenosťou v parteri domov. Kompozične ide o ortogonálnu zástavbu radenú priečne na paralelnú os s osou Kopčianskej ulice. Vzájomné väzby a rozostupy domov vytvárajú plochy dvorov, ktoré sú navrhnuté ako plochy verejnej parkovej zelene. Dvory sú koncipované ako nástupný priestor, do ktorého sú v parteri integrované obchodné prevádzky občianskej vybavenosti dennej potreby. V priestore parteru sa uvažuje aj s nekomerčnou občianskou vybavenosťou určenou pre budúcich užívateľov komplexu ako sú: telocvičňa, spoločenský klub pre seniorov, rodičovské centrum pre rodičov s deťmi a klubovňa pre deti. Bytové domy sú situované v centrálnej časti pozemku a pozostávajú zo suterénu, parteru - vstupného podlažia a z piatich až jedenástich obytných podlaží. Architektonický výraz objektov vychádza z tektoniky kompaktných bytových stavieb, založený na princípe striedania okenných otvorov s balkónmi, resp. lodžiami a plochami stien. Rytmické striedanie výšok bytových domov zlepšuje svetlotechnické pomery v komplexe a zároveň oživuje lineárnu zástavbu.

Základné údaje o stavbe:

| | |
|---|--------------------------|
| celková plocha riešeného územia (1. a 2. etapa) | 19 157,00 m ² |
| z toho: | |
| plocha funkčnej plochy (I 201) | 1 343,00 m ² |
| plocha funkčnej plochy (M 501) | 17 814,00 m ² |
| zastavaná plocha (I 201) | 308,00 m ² |
| zastavaná plocha (M 501) | 3 657,00 m ² |
| celková plocha nadzemných podlaží | 29 410,50 m ² |
| plocha zelene na rastlom teréne | 6 249,00 m ² |
| počet nadzemných podlaží | 6 a 12 NP |
| počet podzemných podlaží | 1 PP |
| počet bytov | 308 |
| predpokladaný počet obyvateľov | 638 |
| počet parkovacích miest spolu | 403. |

Dopravne je územie stavby napojené na Kopčiansku ulicu, ktorá je funkčnej triedy C1, kategórie MO 9/50, jednoduchou stykovou križovatkou bez odbočovacích pruhov.

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú pozemky predmetnej stavby súčasťou územia určeného pre funkčné využitie plôch pre:

A) zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 s nasledujúcou charakteristikou: územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej

vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Z hľadiska regulácie územia ide o **rozvojové územie**, kód **M 501** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch **3,6**
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - rozvoľnená zástavba **0,27**
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - rozvoľnená zástavba **0,35**

B) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie 201 s nasledujúcou charakteristikou: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

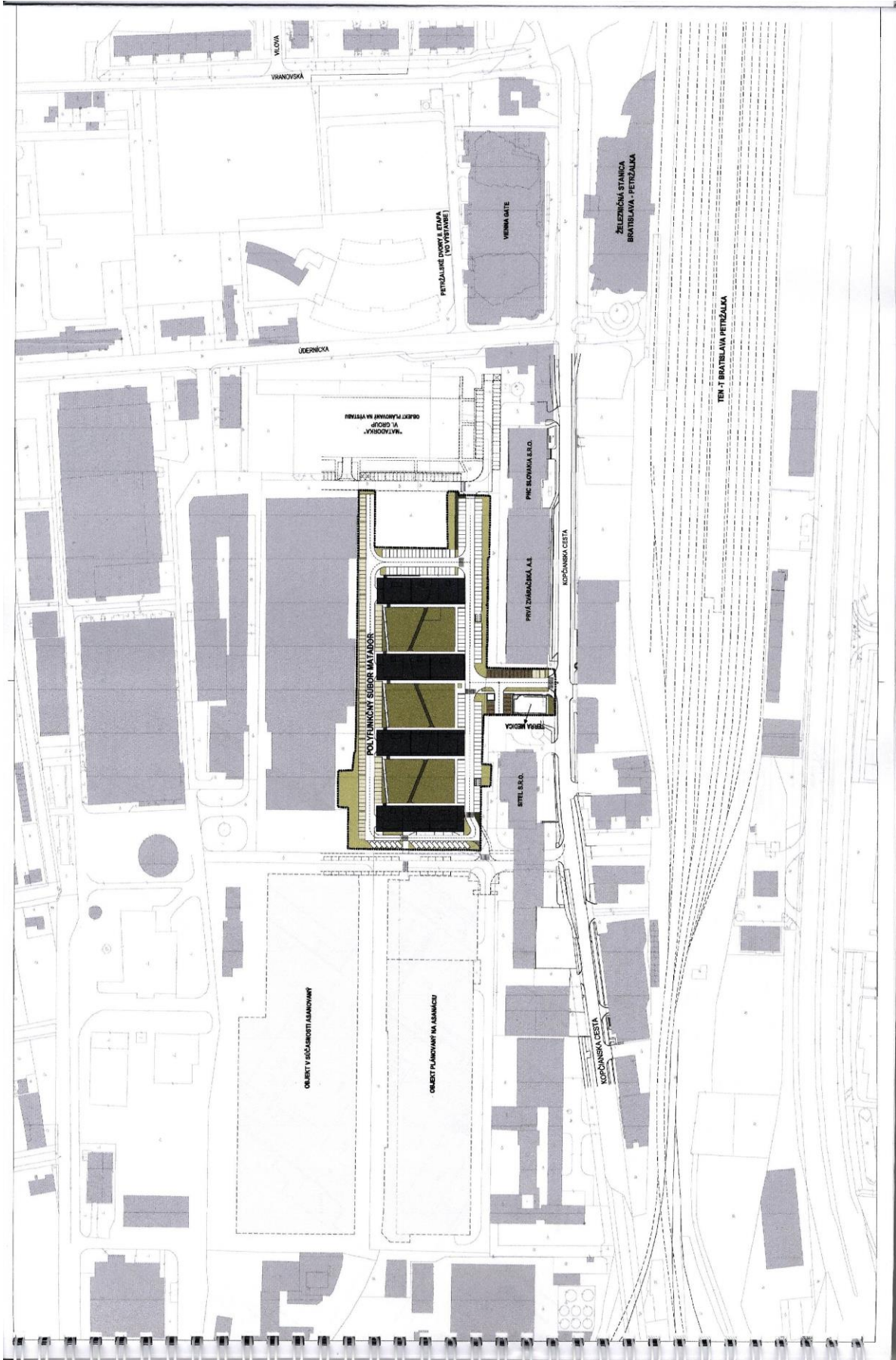
Z hľadiska regulácie územia ide o **rozvojové územie**, kód **I 201** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

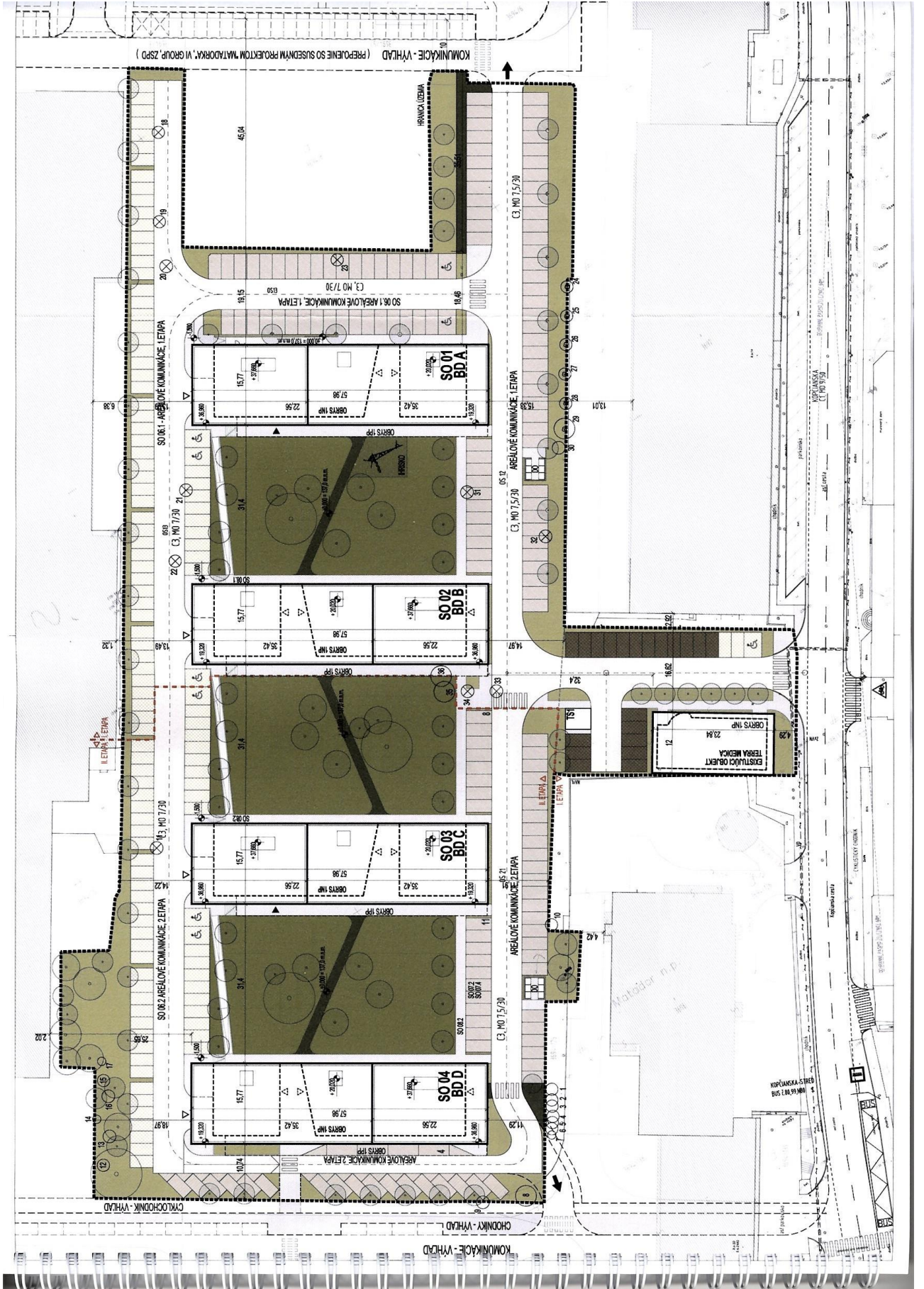
- maximálny index podlažných plôch **2,4**
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu **0,34**
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - centrotvorná zástavba mestského typu **0,20**

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

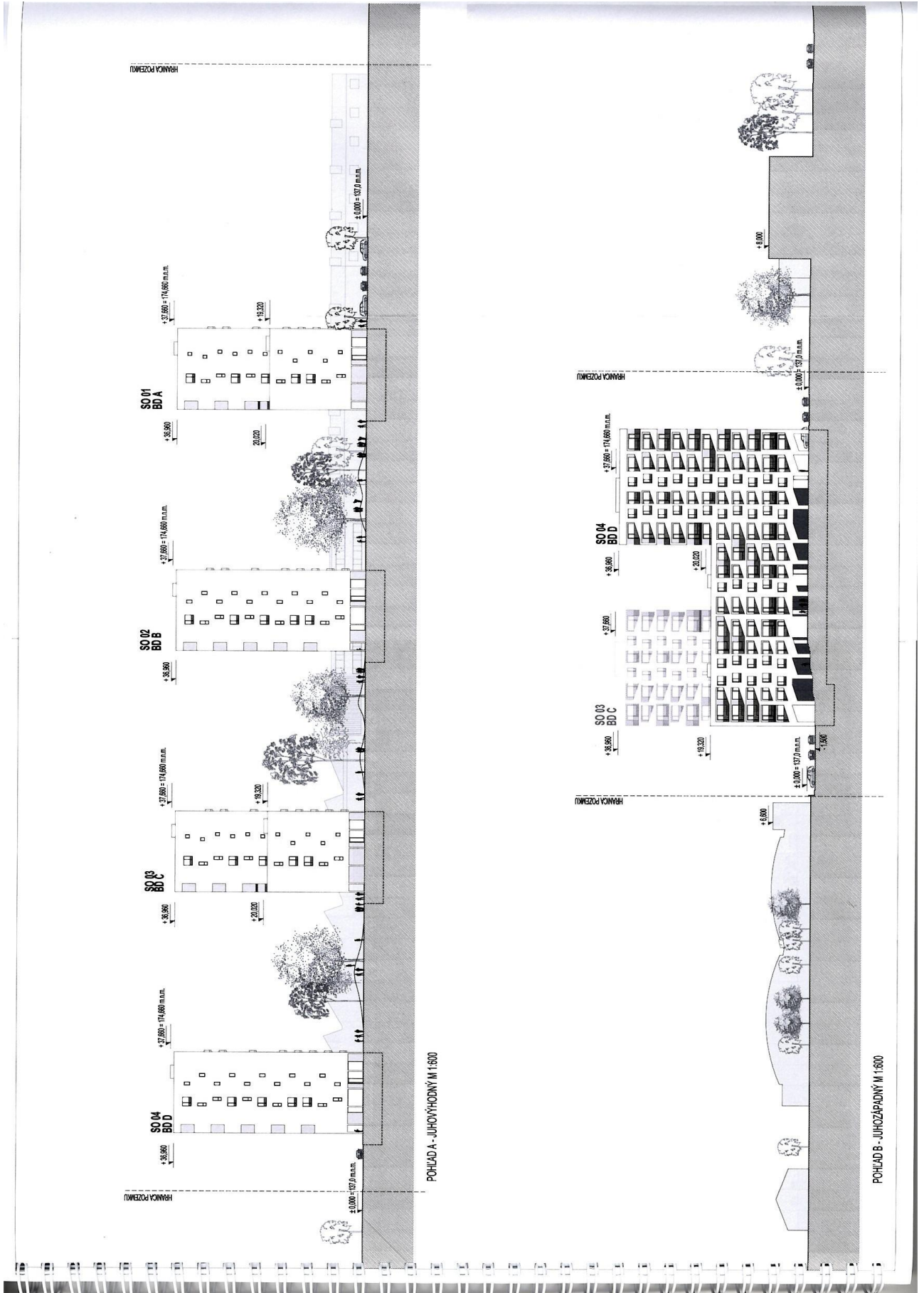
Pri navrhovanej stavbe pre funkčné využitie plôch **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** sú použité regulatívy intenzity využitia územia: index podlažných plôch - IPP **1,48**; index zastavaných plôch - IZP **0,18**; koeficient zelene - KZ **0,35**.

Pri navrhovanej stavbe pre funkčné využitie plôch **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu** číslo funkcie **201** sú použité regulatívy intenzity využitia územia: index podlažných plôch - IPP **0,425**; index zastavaných plôch - IZP **0,229**; koeficient zelene - KZ **0,25**.



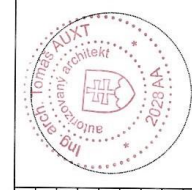








| | |
|-----------------------------------|--|
| Investor stavby | NEO - REAL, s.r.o., Kopčianska 16, 851 01 Bratislava |
| Zhotoviteľ projektu | Pentograph s.r.o., Kozmonautov 4, 877 01 Brezno, Office: Botova 2, 811 09 Bratislava |
| Hlavný architekt projektu | Ing. arch. Tomáš Auxt |
| Hlavný inžinier projektu | Ing. arch. Martin Šimon |
| Autori architektonického riešenia | Ing. arch. Tomáš Auxt, Ing. arch. Mgr. art. Peter Hudáč, Ing. arch. Peter Kozáčko Ing. arch. Martin Šimon |
| Profesia | Architektúra |
| Zodpovedný projektant | Ing. arch. Tomáš Auxt |
| Vypracoval | Ing. arch. Martin Šimon |



| | | | |
|------------------------------------|--|--------|------------|
| Polyfunkčný komplex Matador | | Stupeň | DÚR |
| Miesto stavby Názov výkresu | | Dátum | 02.2017 |
| | | Férmel | 2.44 |
| | | Výkres | E.9 |

m.č. Bratislava - Peňzalka
VIZUALIZÁCIA - A