

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

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

Kopčianska 15, 851 01 Bratislava

IČO: 35 958 766

IČ DPH: SK2022072107

Obec Bratislava - mestská časť Bratislava-Petržalka
Kutlíkova 17, PSČ 851 02

☐ poštou ☐ email ☒ osobne

Došlo dňa: 13. 03. 2025

Číslo zápisnice: 11046/S4
Prílohy/úlisty: 20

Číslo opisu:
Vyhovuje:

V Bratislave dňa 12. marca 2025

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Stavebný úrad

Kutlíkova 17

851 02 Bratislava

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

„NOVÁ MATADORKA – SEKTOR I

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 I - 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 I

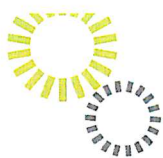
REVITALIZÁCIA AREÁLU ZÁVODU MATADOR“

v členení na stavebné celky a stavebné objekty

stavebný celok	názov SO, PS	popis
Objekt I – ZÁKLADNÁ ŠKOLA	MAT-01.I	Príprava územia a prekládky existujúcich sietí I
	MAT-02.I	Hrubé terénne úpravy
	MAT-11.I	Základná škola I
	MAT-12.I	Podzemná garáž I
	MAT-15.I	Drobná architektúra I
	MAT-19.I	Sadové úpravy I
	MAT-22.I	Spevnené plochy I
	MAT-23.I	Vjazd do garáží I
	MAT-33.I	Vodovodná prípojka I
	MAT-37.I	Studňa I
	MAT-43.I	Prípojka splaškovej kanalizácie I
	MAT-47.I	Dažďová kanalizácia a vsakovací systém I
	MAT-53.I	Prípojka plynu I
	MAT-57.I	Kotolňa I (prevádzkový súbor)
	MAT-64.I	Prípojka NN I
	MAT-67.I	Areálové osvetlenie I
	MAT-73.I	SLP (dátová) prípojka I
	MAT-11.I2	Prechodový mostík
Horúčovody	MAT-83.9	Horúčovod - prepoj G1-I1

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 3694/66, 3694/53, 3694/95**, k. ú. Petržalka, druh pozemkov: zastavané plochy a nádvorí, zapísané na LV č. 3698, 2169, vlastní P.G.A. spol. s r.o., Alstrova 6477/202, 831 06 Bratislava, IČO: 35 867 493,

KNC 3694/31, 3694/72, 3694/185, 3694/187 k. ú. Petržalka, druh pozemkov zastavané plochy a nádvorí, zapísané na LV č. 3688, vlastní Imbrolia Investments, s.r.o., Záhradnícka 72, 821 08 Bratislava, IČO: 47 246 944.

Druh stavby: novostavba

Účel stavby: **Základná škola I** – nebytová budova pre školstvo

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. Imbrolia Investments, s.r.o., Záhradnícka 72, 821 08 Bratislava, IČO: 47 246 944 | |

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

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

Základné údaje o stavbe:

II – ZÁKLADNÁ ŠKOLA

Stavebný objekt II bude mať 1 podzemné podlažie, nadzemná časť má 5 nadzemných podlaží a technické podlažie s možnosťou výlezu na strechu. Hmota objektu má lineárny tvar jednoduchého pavilónu. Je prevádzkovo členený na dve samostatné časti - základná škola a materská škola, ktoré sú v okolí objektu - areálu školy - rovnako rozdelené. Z JZ časti je samostatný vjazd do spoločných podzemných priestorov, kde budú garáže, časť zázemia kuchyne, a doplnené technickými a skladovými priestormi. Vjazd do podzemných garáží je situovaný na JZ strane z minikruhového objektu z vetvy 6. Fasáda objektu bude riešená od 2.np ako dvojité predsadená fasáda, podlažné plochy objektu započítavame do HPP po hranu vonkajšej predsadenej fasády.

Základná škola je prístupná z predpolia z JV časti od vstupu do územia. Má 4 nadzemné podlažia určené pre základnú výučbu, na 5. poschodí sa nachádza časť pre vedenie školy s doplnkovými priestormi pre záujmové aktivity a exteriérové priestory. Zo vstupných priestorov foyeru sú prístupné ďalšie spoločenské priestory – priestory šatní, a jedálenská časť pre ZŠ aj MŠ a hlavné schodisko s priehľadom do centrálného vnútorného priestoru galérie s hlavným schodiskom. Priestory sú presvetlené nepriamym horným osvetlením. Vertikálne prepojenie objektu je



doplnené ďalšími 2 vertikálnymi jadrami. Priestory kmeňových tried a učební sa radia okolo centrálnej galérie. Do objektu školy je zakomponovaná aj telocvičňa na 3. podlaží. Areál školy tvorí voľné priestranstvo pre žiakov, malé auditórium s prepojením na jedálenskú časť a multifunkčné ihrisko. Škola je navrhnutá s 2 kmeňovými triedami pre každý ročník, s uvažovaným počtom žiakov spolu cca 325 žiakov.

Materská škola je samostatne prístupná z SZ časti objektu. Na dvoch podlažiach sa nadzadzajú 4 herne, prepojené s oddychovými miestnosťami, hygienické priestory, priestory spoločnej jedálne a kancelárie - sa radia okolo centrálneho schodiska. Areál tvorí voľný výbeh pre žiakov a ihriská pre menšie deti. Materskú škôlku navrhujeme s 4 triedami s uvažovaným počtom cca 68 detí.

Základné kapacitné údaje:

Základné rozmery objektu sú: 34,15 x 50,35 m.

Celková nadzemná hrubá podlažná plocha je **8.912 m²**, zastavaná plocha hlavného objektu vrátane vjazdu rampy je **1.821 m²**. Hrubá podlažná plocha prechodového mostíka / zastavaná plocha je 81 m².

Areál ihrísk a vonkajších plôch bude ohraničený protihlukovými bariérami / oplatením s výškou 3m. Oplatenie bude formou samostatného stavebného objektu, rozčlení sa v ďalšom stupni PD.

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

- I1 - od juhozápadnej hranice predmetnej parcely 3694/227 - vzdialenosť min. 18,64 m
- I1 - od severozápadnej hranice (nové rozhranie vramci predmetnej parcely 3694/72) - vzdialenosť min. 37,95 m

Výškové osadenie objektov:

Úroveň prízemí objektov I1 +/- 0,000 je stanovená v nadmorskej výške +136,000 m n. m..

I1 – Základná škola - najvyššia úroveň atiky strechy – 28,00 m

<u>Základné kapacitné údaje:</u>	<u>Celkom</u>	<u>Sektor I</u>
Plocha riešeného územia Sektory:	32 196 m ²	5 271 m ²
Hrubé podlažné plochy:		
Obchod	13 587 m ²	-
Administratíva	51 634 m ²	-
Šport	6 545 m ²	-
Materské školy	1 743 m ²	1 205 m ²
Základná škola	7 788 m ²	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	8 993 m²
bývanie spolu	175 117 m²	-
HPP nadzemná časť	276 364 m²	8 993 m²
HPP podzemná časť	135 933 m ²	2 015 m ²
ZP nadzemná časť	33 829 m ²	1 872 m ²
Celkom bytov	1 702	0
Celkom nebytových priestorov	346	0
Počet stojísk	3 605	49
z toho v garážach / v tejto PD	3 245	40



z toho v nadzemnom parkovacom dome / v tejto PD	360	-
Počet stojísk na komunikáciách (súčasť PI)	66	9

Súlad 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 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.I**. 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 príľahlých stavebných objektov.

Horúcovody:

Horúcovod s ozn. **MAT-83.9** Horúcovod - prepoj **G1-I1** slúžia pre prepojenie 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.I**.

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 D1 až J2 bude mať NN prípojku (MAT-64.D1, ...).

Slaboprúd:

V rámci objektovej skladby každý zo stavebných celkov I bude mať SLP (dátovú) prípojku (MAT-73.I).

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 stavby I je riešené v rámci stavebného objektu MAT-67.I.

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.I. 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 dizmenziou 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.I.

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.I. Dažďovú kanalizáciu a vsakovací systém riešia objekty MAT-47.I.

Dopravné riešenie:

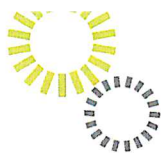
V rámci predkladanej DUR sú riešené spevnené plochy pre jednotlivé stavebné celky, verejné priestory (mix parčík a promenády) a tiež vjazdy do garáží MAT-23.I. Spevnené plochy sú navrhnuté z kombinácie zámkovej a priesakovej dlažby.

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 bilancíí 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.



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

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