

**K. T. plus, s. r. o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 51979/18-407419 Ing. arch. Barutová 21.4.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Matador development, a. s., Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador – Stavba S Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador – Stavba M
žiadosť zo dňa:	31.8.2018, doplnená dňa 24.10.2018, 14.11.2018, 10.7.2019 a 14.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Compass s. r. o., Ing. arch. Matej Grébert
dátum spracovania dokumentácie:	08/2018, doplnenie 11/2019

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie viacpodlažnej polyfunkčnej výstavby: stavby S a M - kde v rámci rekonštrukcie pôvodných výrobných hál (pamätihodností) vzniknú nové prevádzky pre obchod, služby, administratívu, 5 bytových domov (9 – 10 NP, 2 PP) so spoločnou podzemnou garážou a polyfunkčný objekt (29 NP, 5 PP) s podzemnou garážou v bývalom areáli Matador.

Lokalita bývalého závodu Matador je dopravne obsluhovaná z Kopčianskej a Úderníckej ul.; pre navrhovanú výstavbu bude využitý vjazd do územia z Úderníckej ul. a časť komunikácie, ktoré sú upravené v rámci susednej stavby „PBO Matadorka“ (pôvodne „PBO Kreal“). Súčasťou zámeru je aj návrh úpravy iného úseku jestvujúcej areálovej komunikácie v šírke 6,00 m, výstavba chodníkov a 863 parkovacích miest (pozdĺžnych 28 PM na teréne pri rekonštruovanej komunikácii a 835 PM v podzemnej garáži), pričom stavbe S prináleží 445 PM a stavbe M prináleží 418 PM. K navrhovanému zámeru bola spracovaná samostatná dokumentácia „Dopravno – kapacitné posúdenie Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Polyfunkčný súbor ACCORD Matador, Revitalizácia a prístavba mlyna Matador, Dopravná štúdiá – dodatok 01“ (spracovateľ DOTIS Consult, s. r. o., 08/2019) t. j. dopravno–kapacitné posúdenie (DKP), ktoré vyhodnotilo vplyv investície na dopravnú situáciu v území; konkrétne bolo posudzovaných 5 križovatiek (*Bratská – napojenie od Kopčianskej (horná), Kopčianska – napojenie na Bratskú (dolná), Kopčianska – Údernicka, Kopčianska – Vranovská - Röntgenova, Kopčianska – Rusovská*), pričom

žiadna križovatka nevyhovuje ako neriadená, križovatky je potrebné upraviť a riadiť cestnou dopravnou signalizáciou.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Matej Grébert, 08/2018, doplnenie 11 /2019 a oprava formálnych chýb z 27.1.2020):

Výmera funkčného bloku M501:	46 736 m ² (podľa našich podkladov: 47 090 m ²)
Výmera posudzovanej časti bloku M501:	44 757 m ²
Výmera riešeného územia:	14 624 m ²
Zastavaná plocha:	7 619 m ²
Hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží:	52 521 m ²
Hrubá podlažná plocha bytov:	36 145 m ²
Hrubá podlažná plocha OV:	16 376 m ²
Plocha spevnených plôch:	4 971 m ²
Plocha zelene započítateľná	2 046 m ²
Počet bytov:	550
Počet administratíva – ateliéry/nebytový priestor:	104
Počet obyvateľov:	1 186
Počet zamestnancov:	427
Statická doprava:	863 PM (835 PM v garáži, 28 PM na teréne)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. 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. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia **)	0,38	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,50	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Na riešené územie (14 624 m²)

IPP 3,59
IZP 0,52
KZ 0,14

Na funkčný blok M 501 (44 757 m²)

(vrátane zámerov „Polyfunkčný súbor Matador“ a „Polyfunkčný objekt Matadorka“)

IPP 2,67
IZP 0,36
KZ 0,26

Pomer plôch funkcií občianskej vybavenosti a bývania v riešenom území:

Bývanie: 68,82 %
Občianska vybavenosť: 31,18 %

Predmetom riešenia predloženej dokumentácie je územie s jestvujúcimi halami č. 1, 2 a 3, číslované podľa podkladu na vyhlásenie objektov za kultúrne pamiatky z roku 2010 (Pamiatkový úrad SR). Tieto tri stavby sú predmetom pamiatkového záujmu a v zmysle § 14 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších doplnkov, boli tieto objekty vyhlásené za pamätihodnosti Mestskou časťou Bratislava – Petržalka (PET-1A-3), ako aj Hlavným mestom (BA-VII.-B.3). Riešené územie je v súčasnosti zastavané týmito výrobnými halami cca na 90 % (zastavaná plocha jestvujúcich hál v súčasnosti výrazne presahuje reguláciu stanovenú Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov) Ak by bol zámer striktne posudzovaný vo vzťahu k riešenému územiu, súlad akéhokoľvek navrhovaného zámeru so záväznou reguláciou, týkajúcou sa zastavanej plochy a plôch zelene pre danú rozvojovú plochu, by bolo možné dosiahnuť len asanáciou historických jestvujúcich výrobných hál (pamätihodností). Zámerom investora a architektov je však v maximálne možnej miere zachovať objekty hál a zároveň primerane využiť pozemok, ktorý je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie definovaný ako rozvojové územie pre funkciu zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti s kódom M 501, predložená dokumentácia preto navrhuje riešenie novej zástavby s čiastočným zachovaním a čiastočnou asanáciou výrobných hál, čiže kompromisné riešenie, ktoré sa snaží skĺbiť novú funkčnú náplň dotknutého územia s pôvodnou zástavbou. Vzhľadom na uvedené zachovanie výrobných hál prirodzene zachováva vyššiu zastavanú plochu návrhu (oproti regulácii v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie) a neumožňuje návrh rozsiahlych plôch zelene na riešenom pozemku.

Vzhľadom na to, že pamiatkový zákon neposkytuje pamätihodnostiam takú formu ochrany ako kultúrnym pamiatkam, z hľadiska ochrany industriálneho dedičstva mesta je v zmysle vyjadrenia MÚOP v Bratislave (zo dňa 8.10.2018 a následne po doplnení dokumentácie zo dňa 24.2.2020) predložený návrh (s čiastočným zachovaním a čiastočnou asanáciou hál, pričom sa zachovávajú pôvodné industriálne objekty po celom ich obvode, čím dôjde k uchovaniu celej ich pôdorysnej

stopy a k prezentácii podstatných prvkov ich stavebnej substancie – fasády, konštrukčný systém) akceptovateľný a odporúča jeho realizáciu v predložennom rozsahu.

Pamätihodnosti majú spravidla lokálny význam a garantom ich ochrany je obec. Pamätihodnosti sú pre daný región charakteristické, majú trvalé hodnoty a ich význam je preto nezanedbateľný (Mestský ústav ochrany pamiatok: Pamätihodnosti mestských častí mesta Bratislavy). Do kategórie - nehnuteľná hmotná pamätihodnosť tohoto zoznamu patria objekty z najstaršej etapy zástavby areálu bývalej továreň Matador (číslo v celomestskom zozname BA - VII.- B.3), Petržalka - Kopčianska a Údernícka ulica. Posudzovaný projekt v súvislosti s uvedeným deklaruje snahu investora a projektantov o maximálne možnú mieru zachovania jestvujúcich objektov pamätihodností.

Riešené územie je ako jedna z vytipovaných lokalít súčasťou spracovanej „Urbanistickej štúdie brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy (2019).

Navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby v rámci funkčnej plochy M 501 neprekračuje limity stanovené platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer pri zohľadnení podmienok v území a vyhodnotení regulácie na vymedzený funkčný blok nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador – Stavba S Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador – Stavba M
na parc. číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Údernícka ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

Z hľadiska urbanistickej kompozície funkčno-prevádzkových vzťahov:

- Konštatujeme, že zachovaný výrobný areál predstavuje jedinečné pamiatkové hodnoty industriálneho dedičstva mesta, spočívajúce v dokladovaní urbanistického komplexu s jednotlivými objektmi s identifikovanou pôvodnou funkciou v rámci výrobného procesu. Dvojhalie bývalej smaltovej továrne je dnes zachované v dobrom, neporušenom stave. Konštrukcia stavby aj pôvodné architektonické stvárnenie fasád je tu aj dnes jasne čitateľné. Zachovanie areálu svojou odlišnosťou môže byť prítlačivým osviežením panelákovvej uniformity a jednotvárnosti sídliska v Petržalke prevažne s bytovou funkciou so zachovaním Genia Loci na mieste bývalej továrne Matador, ktorej objekty z najstaršej etapy zástavby areálu patria do zoznamu Pamätihodnosti mestských častí mesta Bratislavy (MUOP, 2011).
- Predmetnú halu MČ Petržalka dňa 3.2. 2009 vyhlásila uznesením miestneho zastupiteľstva za miestnu pamätihodnosť. Z hľadiska funkčného využitia územia pre riešenie lokalitu MČ Bratislava – Petržalka požaduje zachovať výberovú časť objektov Smaltovne a tzv. konverziou ich prispôbiť pre nové funkcie.

Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a regulácie:

- Riešené územie je v súčasnosti na 90 % zastavané výrobnými halami Matador s historickou a architektonickou hodnotou, a ako také prekračuje reguláciu zastavaného územia stanovenú platnou územnoplánovacou dokumentáciou ($IZP_{max} = 0,38$). Zámerom investora a architektov je

v maximálnej možnej miere zachovať objekty výrobných hál konverziou na mestské funkcie. Predložený návrh oproti súčasnému stavu zvyšuje koeficient zelene a znižuje koeficient zastavaných plôch. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že pomer funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti, ako i index podlažných plôch je na riešené územie v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Zachovaním pôdorysnej stopy výrobných hál je prekročený index zastavaných plôch a z tohto dôvodu nedosahuje koeficient zelene stanovené hodnoty.

- S ohľadom na všetky uvedené skutočnosti konštatujeme, že posudzovaný zámer je z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a regulácie na funkčný blok M 501 v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:

- Konštatujeme, že „stavba M“ nebola predmetom posudzovania I. etapy riešenia a teda ani predmetom posudzovania procesu EIA.
- S ohľadom na uvádzané kapacitné údaje „stavby M“ upozorňujeme, že v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, príloha 8, bod 9 Infraštruktúra, položka 16 Projekty rozvoja obcí vrátane podzemných stavieb a ich súborov – pri počte od 110 do 500 stojísk, aj pre pozemné stavby v zastavanom území s podlahovou plochou od 10 000 m² je potrebné absolvovať zisťovacie konanie.

Zeleň, tvorba krajiny:

- Pri navrhovaní výsadby drevín do plôch zelene nad podzemnými konštrukciami, do spevnených plôch, úzkych vegetačných pásov je treba uplatniť súčasné odborné postupy zakladania výsadiel a budovania vegetačných striech.
- Pri výbere druhov drevín je treba zohľadniť stanovištné podmienky, hrúbky a vhodné typy substrátov, šírku koruny stromov v dospelosti s ohľadom na vzdialenosť výsadby od fasády objektov, do výsadby navrhnúť dreviny adaptované na zmenené klimatické podmienky v mestskom prostredí. Výsadba vzrastlých stromov si pre rast vyžaduje aspoň 9 m³ výsadbovú jamu.

Pri zakladaní výsadiel je treba:

- rešpektovať ochranné pásma inžinierskych sietí v zmysle platnej legislatívy
- využívať podzemné prekoreniteľné bunky na podporu rastu a ochranu koreňov drevín, materiály na ochranu inžinierskych sietí proti prerastaniu koreňov, využívať kolektory pre inžinierske siete.
- Z výkresu navrhovaných plôch zelene a z výkresu technickej infraštruktúry vyplýva, že výsadba stromov je navrhovaná v prípade stavby S a M v kontakte s umiestnením vsakovacích blokov. Je potrebné zabezpečiť oddrenážovanie vody z výsadbovej jamy stromov, aby v nej nestála voda.
- V rámci povýsadbovej starostlivosti je treba vykonať povýsadbový rez, zabezpečiť zavlažovanie novej výsadby, odborné kotvenie, ochranu kmeňa proti spále kôry, proti poškodeniu kôry, výchovný rez v období 5 – 10 rokov.
- Záhonové výsadby odporúčame navrhnúť s cieľom vizuálne atraktívnych sezónnych výsadiel a nižšej údržby, uprednostniť kombinácie tráv a kvetov vhodných pre suché stanovištia, menej náročných na zavlažovanie. S ohľadom na zníženie záťaže výsadiel na konštrukcie stavieb je vhodné do výsadby využívať stromy plytko koreniace a viackmene (vhodný je napr. muchovník - *Amelanchier lamarcki*).
- Na plochých strechách objektov žiadame realizovať navrhované zelené strechy na podporu zadržiavania, výparu zrážkovej vody a spomalenia povrchového odtoku, zníženia prehrievania a poškodzovania izolácie u plochých striech, zmiernovania mestského tepelného ostrova.
- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Ovzdušie:

- Zdrojmi znečisťovania ovzdušia budú: vykurovanie prostredníctvom plynových kotlov, doprava na príjazdových komunikáciách, statická doprava.
- Vykurovanie – bude pre stavby S a M riešené plynovými kotolňami, v každej kotolni budú inštalované 3 plynové kotle s celkovým inštalovaným výkonom 1890 kW (3 kotle á 630kW). (Upozorňujeme, že posudzovaná dokumentácia neobsahuje rozptylovú štúdiu, ktorá by mala byť súčasťou dokumentácie EIA pre „stavbu M“).
- Všetky ZZO musia spĺňať platné emisné limity a podmienky rozptylu emisií stanovené vyhláškou MŽP SR č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, a zároveň musia byť dodržané podmienky stanovené vyhláškou MŽP SR č. 244/2016 Z. z. o kvalite ovzdušia.

Vody:

- S ohľadom na ochranu podzemných vôd žiadame rešpektovať výsledky podrobného IGP a HG prieskumu, požiadavky BVS, a. s., povolenie orgánu štátnej vodnej správy na osobitné užívanie vôd podľa §21 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a povolenie na vodnú stavbu, zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

Hluk, odpady

- upozorňujeme, že v kap. 5. „Popis stavebných objektov“ a v kap. 8. „Organizácia výstavby a odpadové hospodárstvo“ je uvádzaná už neplatná legislatíva z oblasti hluku a odpadového hospodárstva. V ďalších stupňoch investičného procesu je potrebné uvedenú legislatívu aktualizovať.

Z hľadiska riešenia dopravnej infraštruktúry:

V r. 2018 bola predložená DUR (08/2018) s následným nahradením a opätovným ďalším doplnením ako Rev. 02, vrátane dokumentácie „Dopravné napojenie zóny Matador – 1. etapa“ (Alfa 04 a. s., 10/2018); V r. 2019 bola predložená DUR – doplnenie 01 - „dátum podania 08/2018 dátum doplnenia 01 05/2019“, s následne samostatne predloženou dokumentáciou „Dopravno – kapacitné posúdenie NOVÁ MATADORKA, Bratislava, Dopravná štúdia“ (spracovateľ DOTIS Consult, s. r. o., 2019) a ďalším doplnením cez e-mail o dokumentáciu „Dopravno – kapacitné posúdenie Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Polyfunkčný súbor ACCORD Matador, Revitalizácia a prístavba mlyna Matador, Dopravná štúdia“ (spracovateľ DOTIS Consult, s. r. o., 07/ 2019) – - po konzultáciách so spracovateľom o nedostatkoch kapitoly „doprava“ bola DUR prepracovaná a nanovo predložená. Aktuálne je predložená prepracovaná DUR – doplnenie 02 - „dátum podania 08/2018 dátum doplnenia 11/2019“, so samostatne predloženou dokumentáciou „Dopravno – kapacitné posúdenie Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Polyfunkčný súbor ACCORD Matador, Revitalizácia a prístavba mlyna Matador, Dopravná štúdia – dodatok 01“ (spracovateľ DOTIS Consult, s. r. o., 08/ 2019), k čomu je vydané nasledujúce stanovisko .

1. Vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov

- umiestnenie a riešenie stavby nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy

2. Vo vzťahu k spracovaným ÚPP a ÚPD v dotknutom území

- pre územie bývalého závodu Matador evidujeme spracovanú UŠ lokality Matador (čistopis august 2008), ktorá bola aj podkladom pre ZaD ÚPN; aktuálne predložené riešenie nezodpovedá v plnom rozsahu schválenému riešeniu územia podľa UŠ

3. Vo vzťahu k dopravnej koncepcii územia/vo vzťahu k dopravnému riešeniu

- v dopravnom riešení z dôvodu zachovania jestvujúcich hál akceptujeme status stiesnených podmienok v lokalite a pre stavbu M a stavbu S v dĺžke 154,6 m a 45 m navrhnutú rekonštrukciu jestvujúcej komunikácie so šírkou vozovky 6,00 m
- s riešením časti dopravného priestoru ako s pridruženým parkovacím pásom (pre navrhované parkovanie na teréne) nesúhlasíme; túto časť dopravného priestoru žiadame využiť ako cyklistický pruh v dimenziách podľa TP085 (10.6.2019), vzhľadom na výhľadové napojenie na Údernícku ulicu, ktorá je v Štúdii rozvoja cyklistickej dopravy MČ Petržalka zadefinovaná ako vedľajšia cyklistická trasa 19 a súčasne aj na možné výhľadové juhovýchodné napojenie na medzinárodnú cyklotrasu Kopčianska
- cyklotrasu požadujeme realizovať ako plný podfarbený pruh (reflexný zelený podklad, biela reflexná farba značenie); v prípade nedostatočných šírkových pomerov akceptujeme aj iné riešenie v súlade s TP085
- priechody pre chodcov žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/zdvihnuté oproti vozovke a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu
- pre návštevníkov požadujeme vybudovať moderné pouličné cyklistické státi so stojanmi typu obrátené U alebo jeho varianty, vo vzájomnom odstupe do 100 metrov, s kapacitou cyklostanov zodpovedajúcou funkcii príslušnej občianskej vybavenosti v súlade TP085 (10.6.2019) str. 39
- v podzemnej garáži žiadame vybudovať bezpečné státi pre parkovanie bicyklov s navádzaním piktokoridorom od riešených cyklotrás
- z hľadiska výhľadovej atraktivity územia odporúčame počítať s územnou rezervou /priestorom na prípadnú stanicu pre Slovaft Bikesharing
- upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne rekonštruovanú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy

4. Vo vzťahu k riešeniu statickej dopravy

- predložený výpočet statickej dopravy viazaný na deklarované funkcie objektov s deklaroványmi bilanciami berieme na vedomie; avšak vzhľadom na jeho nejednoznačnosť (s poukázaním na neštandardnú funkciu ateliérov/nebytových priestorov) a súčasne vzhľadom na skutočnosť, že v prípade akejkoľvek zmeny funkcie objektov resp. ich kapacít sa budú meniť aj nároky na statickú dopravu, žiadame pri kolaudácii objektov preukázať zabezpečenie parkovania zodpovedajúce reálnemu účelu/funkciám a kapacitám objektov
- z dôvodu požiadavky na riešenie cyklochodníkov nesúhlasíme s návrhom umiestnenia časti parkovania (28 PM) na pridružených parkovacích pásoch priľahlých komunikácií
- prípadný deficit parkovania vzniknutý následne v čase užívania bude nevyhnutné riešiť na vlastných plochách stavby
- polohu a parametre vjazdu do garáže a dispozičné riešenie garáže žiadame realizovať v súlade s príslušnými STN, v parametroch zodpovedajúcich vozidlám skupiny O2
- keďže parkovanie v podzemných podlažiach objektov je pre stavbu M aj pre stavbu S vzájomne prepojené a viazané na jeden vjazd do garáže cez stavbu S, je výstavba garáže podmieňujúca aj pre realizáciu stavby M v prípadnej prvej etape

5. Vo vzťahu k spracovanému dopravno-kapacitnému posúdeniu (DKP)

- v zmysle záverov DKP posudzované križovatky Bratská – napojenie od Kopčianskej (horná), Kopčianska – napojenie na Bratskú (dolná), Kopčianska – Údernícka, Kopčianska – Vranovská – Röntgenova, Kopčianska – Rusovská s dopravným priťažaním od navrhovanej lokality budú kapacitne vyhovujúce len v prípade, že budú prebudované na svetelne riadené
- **DKP berieme na vedomie a na jeho základe žiadame ku kolaudácii stavby „Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador“ (alebo jej akejkoľvek užívania schopnej časti) preukázať** aj realizáciu opatrení na nadradenej komunikačnej sieti t.j. **skolaudovanú**

úpravu posudzovaných križovatiek so zriadením zodpovedajúcej cestnej dopravnej signalizácie, so zohľadnením aktívnej aj pasívnej preferencie MHD

- súčasne aj napriek tomu, že DKP hodnotí vstupnú križovatku z Úderníckej ul. do riešeného územia ako vyhovujúcu v jestvujúcom stave (styková, neriadená), vzhľadom na dopravné intenzity od riešenej investície upozorňujeme na potrebu **vybudovania pruhu na odbočenie vľavo v zmysle STN 73 6102**

Poznámka k DKP - pre úplnosť:

Záverečné konštatovanie spracovateľa DKP, že všetky požadované úpravy križovatiek sú už pričlenené k iným stavbám neakceptujeme, nakoľko:

- *ako súčasť iných stavieb evidujeme iba prestavbu križovatky Kopčianska – Údernicka (je definovaná ako samostatný stavebný objekt aktuálne realizovanej výstavby polyfunkčných bytových domov na Úderníckej ul.)*
- *skapacitnením ostatných posudzovaných križovatiek sú podmienené kolaudácie viacerých stavieb (ako celkov príp. ich častí), pričom však konkrétne riešenie križovatiek (ako samostatný stavebný objekt) nebolo súčasťou týchto stavieb*
- *čiastočná úprava križovatky Kopčianska – Bratská (na Kopčianskej ul. predĺžiť odbočovací pruh vľavo a na Bratskej ul. zriadiť CDS) je stanovená ako podmienka ku kolaudácii pripravovanej výstavby obytnej zóny Kopčianska – JUH (už prvej časti)*
- *kolaudácia úprav križovatiek Kopčianska – Údernicka, Kopčianska – Vranovská - Röntgenova, Kopčianska – Rusovská) a ich riadenie cestnou dopravnou signalizáciou je podmienkou skolaudovania stavby „Polyfunkčný komplex Matador“(celku resp. časti).*

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protihľými stojiskami. ”

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia a adaptácie na zmenu klímy Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- parkovacie plochy na prírodnom teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie zrážkových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo

na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
5 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OUP, ODI, OUIK – archív