

**VI GROUP, spol. s r. o.**
Roľnícka 157
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 61331/20-392825 Ing. Martančík / 580 09.07.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ACORD s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný súbor Acord - Matador
žiadosť zo dňa:	12.10.2020, doplnenie zo dňa 05.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Matej Grébert
dátum spracovania dokumentácie:	02/2020, revízia 10/2020, revízia 04/2021

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie polyfunkčného komplexu – 4-och viacpodlažných objektov/polyfunkčných domov A1, A2, A3, A4 na mieste asanovaných zdevastovaných jestvujúcich objektov skladov a administratívnej budovy pôvodného výrobného areálu Matador. Vo vnútrobloku riešeného územia sú navrhnuté zariadenia na oddych a trávenie voľného času. V objektoch je situovaných 9 obchodných priestorov, 12 služobných bytov, prenajímateľné priestory nevýrobných služieb – skladové a technické priestory, ateliéry, tvorivé dielne, a iné (24 obyvateľov bytov, 174 zamestnancov a 60 návštevníkov).

Lokalita je súčasťou bývalého výrobného závodu Matador a je dopravne obsluhovaná z Kopčianskej a Úderníckej ulice. Pre navrhovanú výstavbu bude využitý jestvujúci vjazd do územia z Úderníckej ulice a súčasne aj nový vjazd a časť komunikácie, ktoré sú upravené v rámci susednej stavby „PBO Matadorka“ (pôvodne „PBO Kreal“). Dopravná obsluha má byť zabezpečená aj po rekonštruovanej miestnej ceste funkčnej triedy C3 kategórie MO 7 aktuálne riešenej v rámci susednej stavby „Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador“ (*stavba M a stavba S*). Súčasťou riešenia polyfunkčného komplexu má byť aj parkovanie v spoločnej podzemnej garáži (108 PM) a na teréne okolo objektu (20 PM), úprava príľahlého úseku jestvujúcej areálovej komunikácie (vetva SV) v dĺžke 42, 5 m a v šírke 6,50 m (FT C3, kat. MO 7,5) a výstavba zodpovedajúcich chodníkov v šírkach 2,00 m.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Matej Grébert, 02/2020, revízia 04/2021):

Celková výmera riešeného územia:	6 878 m ²
Výmera bilancovaného územia vo funkcii F 502:	6 498 m ²
Výmera nebilancovaného územia vo funkcii F 201:	380 m ²
Zastavaná plocha stavby (vrátane TS):	2 268 m ²
Plocha nadzemných podlaží:	9 090 m ²
Podlažná plocha bytov:	1 051 m ²
Podlažná plocha nevýrobných služieb:	5 771 m ²
Podlažná plocha obchodov:	2 253 m ²
Plocha trafostanice:	15 m ²
Plocha zelene:	1 358 m ²
Plocha zelene na teréne:	1 208 m ²
Plocha zelene na konštrukciách (1,0 m a 0,5 m):	91 + 347 m ² (započ. 46 + 104 m ²)
Započítateľná plocha zelene spolu:	1 321 m ²
Spevnené plochy:	2 627 m ²
Počet nadzemných podlaží:	2 - 6
Počet podzemných podlaží:	1
Počet služobných bytov:	12
Počet jednotiek obchodov:	9
Počet parkovacích miest:	128 - 108 v garážach + 20 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 je severovýchodná časť pozemkov parcely č. **3694/193,282** a severná časť pozemku parcela č. **3694/78** (vo vlastníctve investora – rekonštrukcia jestvujúcej komunikácie) je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie F 201** (nebilancované územie)
- Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **3694/49,71,176,177,178,192**, juhovýchodná časť pozemku parcela č. **3694/78**, juhozápadná časť pozemkov parcely č. **3694/193,282** (vo vlastníctve investora) je stanovené funkčné využitie územia:

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie F 502

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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.
F	1,4	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

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:

IPP 1,40
IZP 0,35
KZ 0,21

Vyhodnotenie podielu funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:

Bývanie: 11,56 %
Občianska vybavenosť a služby: 88,44 %

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer je v súlade 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:	Polyfunkčný súbor Acord – Matador
na parc. číslo:	3694/49,71,78,176,177,178,192,193,282 prípojka VN – 3694/13,20,124,301,304
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 urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:

- Riešené územie predstavuje časť bývalého priemyselného areálu Matador. Bývalá továreň Matador a jej objekty z najstaršej etapy zástavby areálu sú zapísané v celomestskom zozname pamätihodností BA pod číslom:
 - BA – VII.- B.3
 - Petržalka – Kopčianska a Údernicka ul.
 - kategória – nehnuteľná hmotná.
- Z urbanistickej štúdie HM: *Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy* vyberáme: *BF_200 SKLADY MATADOR, Údernicka 11, Petržalka číslo parcely 3694/49* (parcely je súčasťou riešeného územia) *registra C katastra nehnuteľností: Sklady a administratívne priestory, ktoré taktiež spadajú do bývalého areálu Matador, sú vo veľmi dobrom stavebno-technickom stave a zachovali sa významné architektonické prvky jednotlivých objektov. Významná je napríklad tehlová fasáda, okná či strešné svetlíky.*

Žiadame:

- riešením urbanistického detailu verejného a poloverejného priestoru a samotnej architektúry objektov nadviazať na pôvodný industriálny charakter územia;
- dopracovať infraštruktúru pre cyklistickú dopravu (odstavné plochy, úschovne, nabíjačky a pod.);
- PM paralelné s komunikáciou Pri smaltovni umiestniť tak, aby principiálne nebránili pohybu peších cez komunikáciu – prepojenie s parterom na druhej strane ulice;
- pri vjazde do garáže na komunikáciu žiadame z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov dodržať jestvujúcu niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe pásu zeleň/ parkovacie miesta. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení napr. dlažobnými kockami zarezanými do asfaltu;

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- **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
- **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; záujmové územie sa nachádza v priamej väzbe na riešenú časť lokality Matador

- **vo vzťahu k dopravnej koncepcii územia/vo vzťahu k dopravnému riešeniu**
 - navrhnutá nová činnosť v jestvujúcom priemyselnom areáli (určenom na transformáciu) predstavuje ďalšiu zmenu v území z hľadiska jeho dopravného zabezpečenia
 - v PD je predložené upravené výhľadové usporiadanie dotknutého územia, preto z dôvodu priority zachovať jestvujúce haly a dodržať pôdorysné stopy pôvodnej industriálnej architektúry akceptujeme v dopravnom riešení status stiesnených podmienok, a teda akceptujeme aj navrhovaný upravený dopravný koridor medzi susednými stavbami (PS ACORD a Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador) t. j. miestna cesta so šírkou vozovky 6,00 m, príľahlá obojsmerná cyklistická trasa, obojstranné chodníky primknuté k riešeným objektom, zelené pásy a na strane výstavby PS ACORD aj pozdĺžne parkovacie stojiská
 - k riešeniu stavebného objektu SO 02 Rekonštrukcia existujúcej komunikácie (vetva SV) nemáme pripomienky
 - s riešením stavebného objektu SO 03 Parkovací pás a spevnené plochy súhlasíme; akceptujeme umiestňovanie parkovacích státí na teréne ako pozdĺžne parkovanie v dopravnom priestore navrhovaných miestnych obslužných ciest (po rekonštrukcii) s podmienkou, že takto budú umiestnené len parkovacie státi zodpovedajúce krátkodobému verejnému parkovaniu (návštevníci); pre úplnosť však upozorňujeme, že takto umiestnené parkovacie státi budú musieť byť odovzdané ako súčasť miestnych obslužných ciest do majetku mesta a ich užívanie môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky
 - predložený výpočet statickej dopravy viazaný na deklarované funkcie objektov s deklarovanými bilanciami berieme na vedomie; prípadný deficit parkovania vzniknutý následne v čase užívania bude nevyhnutné riešiť na vlastných plochách stavby mimo dopravného priestoru
 - pre úplnosť upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie je účelné následne rekonštruované pozemné komunikácie zaradiť do siete miestnych ciest hl. mesta ako miestne cesty III. triedy
- **vo vzťahu k dopravno-kapacitnému posúdeniu (DKP)**
 - v DUR deklarovaná príloha „Dopravno–kapacitné posúdenie - Polyfunkčný súbor ACCORD, Bratislava-Petržalka“ (spracovateľ DOTIS s. r. o., 07/ 2019) absentuje; v rámci našej odbornej činnosti však disponujeme 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)
 - závery z oboch DKP sú zhodné, posudzovaných bolo totožných 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
 - Poznámka k záverom DKP - pre úplnosť:
 - 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 Údernickej 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 – Údernícka, Kopčianska – Vranovská - Röntgenova, Kopčianska – Rusovská) a ich riadenie cestnou dopravnou signalizáciou je podmienkou skolaudovania stavby „Polyfunkčný komplex Matador“(celku resp. časti) a stavby „Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador“.
- na podklade DKP konštatujeme, že výstavba (resp. jej následné užívanie) v území Matador je podmienená realizáciou opatrení na nadradenej sieti miestnych ciest, akými sú úpravy posudzovaných križovatiek so zriadením zodpovedajúcej cestnej dopravnej signalizácie.
- **zhrnutie z hľadiska požiadaviek dopravy:**
 - Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s umiestnením polyfunkčného súboru ACORD podľa predloženej DUR za predpokladu vecnej a časovej koordinácie so susednou stavbou „Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador“ a s podmienkou realizácie definovaných dopravných opatrení na nadradenej sieti miestnych ciest (križovatky s CDS) súhlasíme.

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s predloženým návrhom na úrovni dokumentácie pre územné rozhodnutie súhlasíme.
- Dokumentácia bola doplnená v zmysle pripomienok referátu TI.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- 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 protiľahlými stojiskami.
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, 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)
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády
- v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

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 revízia 10/2020, 1 x dokumentácia revízia 04/2021 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorysy 1NP-6NP, Rezy a pohľady -3x
1 x dokumentácia revízia 10/2020, 1 x dokumentácia revízia 04/2021

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIIC – archív