



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

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

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 49186/2025-
151951/Mar**

V Bratislave
31.03.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	FIZZ-t, s.r.o., Špitálska 16, 811 01 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.
stavba:	Fizz park - polyfunkčný komplex
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Gogoľova ulica
žiadosť doručená dňa:	05.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (ďalej len PD)
spracovateľ dokumentácie:	PLAN FACTORY s.r.o., Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Zoran Michalčák autorizovaný architekt 0683AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Genéza:

- dňa 04.08.2023 bolo vydané k zámeru **FIZZ PARK - Polyfunkčný komplex, Bratislava - Petržalka** na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. **Petržalka (architektonická štúdia, 03.2023; zodpovedný projektant: Ing. arch. Zoran Michalčák autorizovaný architekt 0883AA) stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIIC 53717/2023-458047;**

Stavba „**Fizz park - polyfunkčný komplex**“ je jednou zo susedných investícií, ktoré sú závislé od pripojenia na navrhovanú dopravnú kostru v rámci územia Nová Matadorka – primárna infraštruktúra, zároveň s ňou a ďalšími investíciami uvažoval aj model DKP: Fizz, Imbrolia investments, Petitpress, Eastern Capital +JL+Askaban. Stavba „**Fizz park - polyfunkčný komplex**“ priamo nadväzuje na ďalšie stavby, ktoré sú vzájomne vecne, priestorovo a časovo

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

previazané (v dopravnom aj infraštruktúrnom riešení), pričom pre stavby sú / budú spracované samostatné dokumentácie pre územné rozhodnutie (ďalej len DUR) a predložené samostatné žiadosti o vydanie záväzných stanovísk hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len záväzné stanovisko), menovite:

- „Nová Matadorka - Primárna infraštruktúra“ – záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 54001/2024-494192/Mar zo dňa 22.08.2024;
- „Nová Matadorka - Sektory“ – záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 53995/2024-495485/Mar zo dňa 22.08.2024;
- DUR 3 - Vybudovanie svetelného riadenia CDS na križovatke Kopčianska – Bratská (dolná)
- DUR 4 - Vybudovanie svetelného riadenia CDS na križovatke Kopčianska – Bratská (horná) - medzicasom v realizácii;
- DUR 5 - Vybudovanie nového pripájacieho ramena s pravo-pravým pripojením z Kopčianskej na Bratskú ul. (svetelného riadenia CDS na križovatke v dolnej časti) zároveň s úpravou existujúceho tzv. horného pripojenia na Bratskú – z riadenej priesečnej križovatky na neriadenu len s pravo-pravým odbočením, čím sa dosiahne vysoké dopravné zkapacitnenie;
- DUR 6 - Vybudovanie riadených križovatiek na Kopčianskej ul. – navrhované križovatky: Kopčianska – Vranovská – Röntgenova, Kopčianska – Rusovská cesta - medzicasom v realizácii;
- DUR 7 - Vybudovanie priameho pravo-pravého pripájača z Gogoľovej na Bratskú ulicu (JZ od Bratskej – územie Matadorky);
- DUR 8 - Vybudovanie prepojenia predĺženia Úderníckej ulice po Kazanskú ul. (areál Hydronika);
- DUR 9 a DUR 10 - Vybudovanie prepojenia predĺženia Úderníckej ulice od Kazanskej ul. po Viedenskú cestu (súčasťou aj UŠ Kapitúlske dvory);

Súčasťou dopravných investícií na napojenie na Bratskú ulicu sú čiastočne dotknuté územia zelene. Pri spracovaní projektov sa bude uvažovať aj s revitalizáciou zelene formou náhradnej výsadby, ako aj zlepšením jej dostupnosti v rámci riešeného rozsahu s napojením na riešené územie predmetného zámeru.

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: polyfunkčný objekt FIZZ PARK, ktorý je bytovou budovou s dvomi podzemnými podlažiami. V podzemnej časti sú situované priestory pre parkovanie a technické zázemie buvovy. Nadzemnú časť objektu tvoria stavebné objekty A-D, ktoré sú vzájomne od 2.NP dispozične a prevádzkovo oddelené. 1.NP tvorí parter s občianskou vybavenosťou (jednotlivé prevádzky majú samostatné vstupy priamo z ulice) a vstupné priestory s komunikačnými jadrami do jednotlivých častí stavebných objektov (ďalej len SO). Jednotlivé SO sú od 2.NP (SO-B a SO-D) a 3.NP (SO-B a SO-A; SO-A a SO-C) oddelené úzkymi prielukami. SO-A tvorí výškovú dominantu v severozápadnom rohu pozemku a pozostáva z 11 NP, vstup do obytnej časti (3.-11.NP) je zo západnej strany. SO-B pozostáva zo 6 NP, 2 vstupy do obytnej časti (2.NP-6.NP) sú situované zo severnej strany. V severovýchodnej časti SO-B je zo severnej strany vjazd do podzemnej garáže. SO-C pozostáva z 5 NP, vstup je do priestorov (2.-5.NP) je situovaný zo západnej strany, objekt na 2.NP dispozične prepláva až po objekt SO-A, kde je obslužený samostatným schodiskom, pre zamedzenie kríženia funkcie občianskej vybavenosti – kancelárií (SO-Ca SO-A na 2.NP) a bývania v SO-A na 3.-11.NP. SO-D pozostáva z 5 NP s jedným vstupom do obytnej časti (2.-5.NP) z východnej strany, na 1.NP sú situované priestory označené ako „ateliéry“ slúžiace pre občiansku vybavenosť. Posledné podlažia jednotlivých objektov sú pôdorysne menšie ako tie pod nimi, zároveň obvodové konštrukcie ostávajú v rámovom prevedení a pokračujú až do výšky atík, čím vytvárajú dojem vzdušnej, otvorenej fasády, za ktorou sa nachádzajú veľkorysé terasy.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie a prístup na pozemok sú riešené prostredníctvom vjazdu zo severnej strany pozemku z priestoru budúcej ulice (vetva „4“). Vjazd do podzemných garáží je zabezpečený cez rampu do 1.PP zo severnej strany objektu (v šírke 6 m). Ďalší vjazd (v šírke 6 m) na pozemok je navrhnutý zo západnej strany pozemku, kde je navrhnuté parkovisko pre návštevníkov a parkovanie/nabíjanie elektromobilov. Celkovo je stavba rozdelená na dve etapy, a to nasledovne:

- etapa: SO 01 Podzemná garáž Objektov B (SO 04) a D (SO 06); SO 14 Vjazd I, Vjazd II; SO 15 Cyklochodník (JV); SO 16 Spevnené plochy a chodníky nad obj. (a) - FIZZ PARK; SO 17 Spev. plochy a chod. na rastlom teréne (a) - FIZZ PARK; SO 18 Spevnené plochy a chodníky (a) - mesto;
- etapa: SO 02 Podzemná garáž Objektov A (SO 03) a C (SO 05); SO 24 Spevnené plochy a chodníky nad obj. (b) - FIZZ PARK; SO 25 Spev. plochy a chod. na rastlom teréne (b) - FIZZ PARK

Pre pokrytie nárokov statickej dopravy danej stavby boli v zmysle pôvodného investičného zámeru z roku 2023 požadované koeficienty kmp a kd=0,8 (totožné ako uvažoval v tom čase susedený zámer „Nová Matradorka“). V zmysle predloženej dokumentácie DÚR je potrebných 161 parkovacích miest (uvažované je celkovo s vybudovaním 173 stojísk z toho 21 stojísk je navrhnutých mimo objektu na pozemkoch investora). Súčasťou dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN, ktorý však nie je korektný, nakoľko neuvažuje so striedaním vozidiel pre návštevníkov administratívny 4x za pracovnú zmenu. Upozorňujeme tiež na nesúlad textovej časti (DÚR – 08/2024) a prílohy PDF (Doprava – samostatne) v textovej časti DÚR je vypočítaná potreba 161 PM, zatiaľ čo v prílohe Doprava – samostatne je to 155 PM – t.j. návrh potreby parkovacích miest pôsobí zmätočne. Celková potreba stojísk je po správnom prepočítaní (aj so striedaním návštevníkov) 152 parkovacích miest. V predloženej DÚR je uvažované aj s prebytkom 21 stojísk - **návrh riešenia statickej dopravy v počte 173 PM akceptuje.**

V rámci projektovej dokumentácie bola situačne preukázaná **vecná koordinácia** „FIZZ PARK – POLYFUNKČNÝ KOMPLEX“ s projektom „Nová Matadorka“, ako aj s projektom „Green Yards, Bytový komplex“, ktorý s navrhovaným polyfunkčným súborom bezprostredne susedí. Koordinované sú šírkové parametre pri návrhu peších trás a cyklotrás, tak aby zábery navzájom plynule nadväzovali.

K PD bolo priložené aj dopravno – kapacitné posúdenie, na ktoré sa PD odvoláva („Revitalizácia areálu závodu Matador – Nová Matadorka“ (sprac. DOTIS Consult s.r.o., Revízia R.02 – jún 2024).

Chodníky sú v rámci riešenej stavby (I. aj II. etapy) navrhnuté v minimálnej požadovanej šírke 2,0 – 2,5 m. V I. etape výstavby bližšie aj k novonavrhovanej prístupovej ceste (vetva „4“) je chodník rozšírený tak, aby bol zabezpečený vjazd do garáže s dostatočným rozhľadom a zároveň, aby bol pohyb peších bezpečný. V projektovej dokumentácii je chodník pre peších, situovaný aj do polohy tesne za parkovacie miesta popri ceste - vetve „4“. Pri tejto vetve je umiestnená drop off zóna (cik cak čiara) aj nádoby na komunálny odpad tak, aby bol zabezpečený rozhľad a bezpečnosť pri výjazde z garáže. Vjazdy do garáže (pri vetve „4“) a na parkovisko (pri vetve „2“) sú navrhnuté s priebežným chodníkom. Od navrhovanej stavby smerom k zámeru „Green Yard, Bytový komplex“ je navrhnutý priechod pre peších. V dokumentácii sú navrhnuté vnútorné uzamykatelné priestory pre bicykle ako aj exteriérové stojiská pre bicykle.

K predloženému DKP uvádzame:

- Dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré je súčasťou PD pre FIZZ PARK, je DKP spracované pre dokumentáciu „Revitalizácia areálu závodu Matador – Nová Matadorka“ (sprac. DOTIS Consult s.r.o., Revízia R.02 – jún 2024). V uvedenom DKP je stavba FIZZ Park (300 PM) zahrnutá v poslednej etape výstavby, t. z. ako výhľadová stavba po roku 2037, kde je už uvažovaná kompletne navrhnutá cestná sieť miestnych komunikácií v riešenom území Nová Matadorka. Plánovaná stavba FIZZ Park je pripojená na obslužnú miestnu cestu, ktorá prepája Kopčiansku a Gogoľovu ul. (Gogoľova je prepojená na Bratskú). K uvedenému sme sa vyjadrovali v rámci stanoviska k PD **Nová Matadorka – primárna infraštruktúra, REVÍZIA - R.02** č.j. MAGS OUI 54001/2024.

Pre úplnosť uvádzame:

- v zmysle textovej časti PD je uvedené: *S výstavbou objektu „Fizz Park – Polyfunkčný objekt“ a pripojením stavby na dopravnú infraštruktúru sa však uvažuje v časovom horizonte rokov 2027 - 2031, čo spadá pod scenár 2 v zmysle DKP(Revitalizácia areálu závodu Matador, Nová Matadorka“, rev.R.02-jún 2024), a tým pádom do etapy 1.a (križovatka „A“ – severná, križovatka na Gogoľovej a Dargovskej ulici, vetva 1) a 1.b (vetva 3, otočisko MHD), v zmysle záväzných stanovísk vydaných Hlavným mestom SR Bratislava*

dňa 22.08.2024 k stavbám „Nová Matadorka – primárna infraštruktúra, revízia R.02“ a „Nová Matadorka – Sektory“;

- časový horizont výstavby a teda začlenenie dopravnej kapacity Fizz Park do kapacity Križovatky A-severná, je upravený v rámci Zmluvy, medzi Oxio, s.r.o. (spracovateľ PD Compass Architekti) a Fizz-t, s.r.o., kde sa počíta so započítaním 173 potrebných parkovacích miest projektu „Fizz Park- Polyfunkčný objekt“ do celkového počtu nárokov na dopravu v čase rozvoja územia „Nová Matadorka“ (plánované v etape 1.a a 1.b do roku 2031, scenár 2 v zmysle DKP) tak, aby nedošlo k prekročeniu vypočítanej maximálnej kapacity križovatky Kopčianska A – severná, čo je 2435 vozidiel, čím výstavba nebude časovo viazaná na obdobie 2037, v ktorom je plánovaná Vetva 4 a Križovtka B, na Kopčianskej ulici.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	6 921,00 m²	
zastavaná plocha:	2 265,00 m²	
podlažná plocha nadzemných podlaží:	12 456,00 m²	
o podlažná plocha bytovej funkcie*:	8 691,00 m²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	3 765,00 m²	
zeleň:		
o na teréne:	1 911,90 m²	
o nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m:	726,60 m²	(koeficient 0,3)
o započítateľná zeleň:	2 130,00 m²	
počet bytov:	109	
počet podlaží PP/NP:	2/5,6,11	
počet parkovacích miest:	173	

- * byty označené pre krátkodobé ubytovanie sú započítané do bytovej funkcie, pretože majú charakteristické znaky bytov a sú prístupné z tých istých komunikačných priestorov ako byty.

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie kód G;

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 slúžia predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti **patria medzi prevládajúce funkcie** funkčnej plochy č. 501. Podiel bývania je prípustný v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	15 475,00 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	8 691,00 m²	56,16 %	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	6 784,00 m²	43,84 %	min. 30%

- pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 43,84 %, čím **max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % je v riešenom území rešpektovaný.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Tabuľka	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	6 921,00 m²		
- zastavaná plocha:	2 265,00 m²	IZP = 0,327	IZP_{max} = 0,34
- podlažná plocha (NP):	12 456,00 m²	IPP = 1,799	IPP_{max} = 1,8
- započítateľná zeleň:	2 130,00 m²	KZ = 0,307	KZ_{min} = 0,25

- navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód G;

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- v zmysle ÚPN nie je stavba dotknutá žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Projektová dokumentácia preukázala súlad s platným ÚPN v rámci riešenia dopravy – t.j. jeho záväznou časťou VDV (verejného dopravného vybavenia), ako aj súlad so spodobňujúcou územnoplánovacou dokumentáciou – „Urbanistickou štúdiu Matador“ (Ing. arch. Kočan, 2008), ktorá bola podkladom pre ZaD 02 ÚPN. V rámci ZaD 02 boli do ÚPN zakreslené nové obslužné komunikácie v lokalite Matador, vrátane obslužnej komunikácie „Kopčany (vlečka)“ vo VPS označené ako D100 a vo VDV ako D-Z4;

- **z hľadiska iných aspektov ÚPN:**

- časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme cintorína – návrh stavby rešpektuje toto ochranné pásmo. Do ochranného pásma nezasahuje hmota budovy nadzemnou ani podzemnou časťou, v rámci návrhu je v tejto časti riešeného územia okrem zelene a chodníkov popri komunikácii situovaný vjazd na pozemok a povrchové parkovanie. Navrhovaný zámer svojím riešením dodržiava požiadavky pre ochranné pásmo pohrebísk a cintorínov podľa ÚPN, ktoré upresňuje VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2021 z 27. mája 2021 o ochrannom pásme pohrebísk na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- konštatujeme, že časť riešeného územia zámeru sa podľa grafickej časti ÚPN nachádza ochrannom a bezpečnostnom pásme energetiky.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

- z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pre dodržanie záväzného regulatívu podielu funkcií podľa ÚPN je nevyhnutné, aby nebytové priestory v časti objektu označenej ako SO-C na 1.NP označené ako „ateliéry“;

obchodné prevádzky v parteri ako aj nebytové priestory slúžiace pre administratívu v SO-C na 2.-6.NP a v SO-A na 2.NP boli skolaudované ako nebytové priestory určené pre občiansku vybavenosť;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- vo vzťahu k uvedenému v časti výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN z hľadiska dopravného vybavenia možno konštatovať, že pre zabezpečenie dopravného prístupu pre predloženú stavbu „FIZZ PARK – POLYFUNKČNÝ KOMPLEX“ je nevyhnutné dobudovanie zodpovedajúcich VPS v zmysle platného ÚPN;
- podmienkou stavby FIZZ PARK je kapacitná cestná sieť v zmysle dokumentácie Nová Matadorka, a to prístupová miestna cesta – „Vetva 4“ (v šírkových parametroch obslužnej cesty) a „Križovatka B“ na Kopčianskej ul., **resp.** „Križovatka A“ na Kopčianskej a prístupové obslužné cesty „Vetva 1“, „Vetva 3“ a časť „Vetvy 4“;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Mestská časť Bratislava - Petržalka zaslala nesúhlasné vyjadrenie 5057/2025/RÚRaGIS/7430 zo dňa 27.02.2025, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované, na základe čoho doplnila pripomienku a naďalej na svojom vyjadrení trvá:

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami miestneho úradu v zmysle §19 ods.1 a § 7d ods.4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN mesta, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje záväzné podmienky, ktoré sa navrhujú zapracovať do záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti ochrany kvality vôd, bod 12.1 záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame o vypracovanie hydrogeologického posudku, v ktorom sa posúdi vplyv stavby a činností na podzemné vody;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti ochrany kvality vôd, bod 12.1 a v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame v prípade potvrdenia znečistenia pôdy o zabezpečenie sanovania kontaminovanej zeminy mimo záujmového územia na skládku nebezpečného odpadu v zmysle platnej legislatívy, nakoľko v danom území je potvrdená sanovaná environmentálna záťaž „Matador - areál bývalého závodu - SK/EZ/B5/161“;

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame zabezpečiť triedený zber komunálneho odpadu v rámci prevádzky investičného zámeru a to priamo na pozemku investora v rozsahu, ktorý bude zodpovedať príslušnému počtu zberných nádob podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými dopadmi, s cieľom znížiť množstvo zmesového komunálneho odpadu;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2 , 1.A) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame dodržať navrhovaný plán výsadby vegetácie v nadväznosti na adaptačné opatrenie, ktorého cieľom je zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk, vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi a živými plotmi, trávnatými plochami. Pri výsadbe uprednostňovať geograficky pôvodné druhy drevín (v pomere max. 50% pôvodných druhov a 50% kultivarov);
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2 , 1.B) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA žiadame zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2 , 1.A) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné v rámci zvyšovania energetickej efektívnosti budov zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a úniku tepla, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály; v súvislosti s predmetnou reguláciou a reguláciou podľa bodu 12.7.1, Mitigácia dopadov zmeny klímy žiadame, aby zabezpečenie tepla bolo v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a Konceptiou hl. m. SR BA v oblasti tepelnej energetiky.

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení miestneho úradu v zmysle § 7a ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí s predloženým návrhom stavby, s odôvodnením:

- projektová dokumentácia nie je úplná, čo sa týka riešenia dopravy a tiež obsahuje viaceré nedostatky;
- žiadame zosúladiť koeficienty kmp a kd s investičným zámerom Nová Matadorka (kmp=0,8 a kd=1,0), ktorému bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIIC 53996/2024-495485/Mar zo dňa 22.08.2024;
- žiadame predložiť obcou určené podmienky pre zástupnosť pri výpočte nárokov na krátkodobé parkovacie stojiská (ďalej len „PS“) určené pre návštevy – Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, podľa čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 „*Pri návrhu parkovacích stojísk pre občiansku vybavenosť, prípadne iné zariadenia treba počítať aj s ich zástupnosťou. Podmienky určuje obec.*“;
- žiadame prepočítať nároky na statickú dopravu z dôvodu, že sú v rozpore s platnou STN 73 6110:2024, čl. 16.3.10, tabuľka 62 – v časti „Administratívne budovy a verejné inštitúcie“. Vo výpočte nie sú vôbec zahrnuté nároky na SD pre potreby parkovania návštev.
- je potrebné dodržiavať názvoslovie podľa zákona č. 135/1961 Zb., o pozemných komunikáciách (ďalej len „cestný zákon“) v znení neskorších predpisov, pred zaradením PK do siete miestnych ciest je potrebné špecifikovať a klasifikovať PK ako miestne cesty (ďalej len „MC“) III. a IV. triedy a cyklocesty, nie 3 typy ako: komunikácie pre peších, vnútroareálové chodníky, komunikácie pre cyklistov.;
- podľa Technických podmienok TP 019 Dokumentácia stavieb ciest (ďalej len „TP 019“), stupeň Dokumentácia pre územné rozhodnutie, článok 3.5 a príloha č.5 – I. II., musí dokumentácia obsahovať napr.:

- Polohopisné a výškopisné zameranie,
- Pozdĺžny profil,
- Vzorové priečne rezy,
- Charakteristické priečne rezy aj pre pozemné komunikácie – podzemná cestná doprava a chodníky (zakresliť hranice správcovstva, okótované vyznačenie šírkových pomerov)
- Dopravnoinžinierske prieskumy;
- je potrebné graficky rozdeliť správu a správcov pozemných komunikácií (ďalej len „PK“) a zaradenie všetkých PK do siete miestnych ciest (ak sa s tým uvažuje) v riešenom území, ako aj v jeho blízkom okolí;
- je potrebné v návrhu graficky vyznačiť inou farbou miestne cesty III. triedy, miestne cesty IV. triedy a účelové cesty;
- príslušný cestný správny orgán pre zaraďovanie pozemných komunikácií (PK) do siete miestnych ciest je podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení dodatkov č.1-25, Čl. 73, písm. m) Magistrát hl. mesta SR;
- príľahlé chodníky k MC III. triedy žiadame zaradiť ako MC III. triedy, nakoľko podľa vyhlášky Federálneho ministerstva dopravy č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon, § 8 ods. (3) platí, že „Súčasťami miestnych komunikácií sú aj príľahlé chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky.“;
- v projektovej dokumentácii investičného zámeru investor deklaruje vybudovať 11 PS, ktoré budú vybudované súbežne s navrhovanou PK.
 - podľa v čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 je uvedené, že „Výpočtom určené nároky na statickú dopravu musia byť zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora.“.
 - podľa vyhlášky Federálneho ministerstva dopravy č. 35/84 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), § 8 č. (3) platí, že „*Súčasťami miestnych komunikácií sú aj príľahlé chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky.*“.
 - na základe uvedeného je potrebné po vybudovaní 11 PS súbežne príľahlých k miestnej ceste odovzdať tieto PS do správy príslušného správcu MC a tieto PS nemôžu byť započítavané do nárokov statickej dopravy.

UPOZORNENIE:

- Dávame do pozornosti, že v súčasnosti prebieha zisťovacie konanie na Okresnom úrade Bratislava k investičnému zámeru FIZZ PARK – POLYFUNKČNÝ KOMPLEX.
- Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- vopred upozorňujeme, že povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty/ciest možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty/ciest, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejaviť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- nevyhnutný predpokladom pripojenia stavby „FIZZ PARK - POLYFUNKČNÝ KOMPLEX“ je v zmysle vyhlášky 532/2002 Z. z., §7 kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie na pozemné komunikácie, ktoré je definované v bode (2) nasledovne: „*Pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia*

vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky“. Nakoľko je stavba „FIZZ PARK - POLYFUNKČNÝ KOMPLEX“ riešená vo väzbe na územie „Novej Matadorky“ žiadame, aby dopravné pripojenie stavby reflektovalo návrh riešenia dopravného pripojenia v zmysle dokumentácie „Revitalizácia areálu závodu Matador – Nová Matadorka“ (sprac. DOTIS Consult s.r.o., Revízia R.02 – jún 2024). Za nevyhnutné tiež považujeme splnenie bodu (4) vyhlášky 532/2002 Z. z., §7 v znení: „Prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby“;

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby sú tiež stavebné objekty, ktoré žiadame v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdať hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mestu, a to konkrétne:
 - SO 15 Cyklochodník (JV)
 - **SO 17 Spev. plochy a chod. na rastlom teréne** – t.j. v rámci uvedeného SO žiadame odčleniť a následne odovzdať všetky úseky chodníkov mimo podôrysného priemetu budovy/hranice budovy (v zmysle situácie: *Spevnené plochy a chodníky*, číslo výkresu 2.3)
 - SO 18 Spevnené plochy a chodníky
 - parkovacie miesta budované popri miestnych cestách
- cyklochodník (SO 15) požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;

Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie – t.j. DSP žiadame zapracovať nasledovné:

- doplniť priechody pre peších cez navrhovanú cyklotrasu vo väzbe na susedný zámer „Green Yards, Bytový komplex“ – t.j. v mieste objektu SO 06 (OBJEKT D I. ETAPA);
- vonkajšie stojany na bicykle žiadame rovnomerne rozdeliť pred všetky vstupy do budov a prevádzok;
- nakoľko vnútorné priestory pre parkovanie bicyklov a vstupy do nich nespĺňajú podmienku na umiestňovanie rozmernejších bicyklov žiadame akceptovať, že závesné systémy nemôžu predstavovať väčšinu odstavovacieho priestoru pre bicykle, nakoľko ich využitie je vhodné len pre 30 % užívateľov.

Upozorňujeme:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;
- parkovacie miesta budované pri miestnych cestách budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta. Takéto parkovacie miesta môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé (návštevnícke t. j. 10%) miesta, ktoré musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené;
- za nevyhnutnú považujeme spoločnú vecnú koordináciu zámerov v území „Novej Matadorky“ a ich participáciu pri riešení dopravnej obsluhy územia v širších vzťahoch tak, aby pred zrealizovaním jednotlivých investičných zámerov bola dobudovaná kapacitná a technicky vyhovujúca dopravná infraštruktúra.

UPOZORNENIE:

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – I.+II. etapa, Pôdorys 1.NP, Rez A-A,
Rez B-B

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – I.+II. etapa, Pôdorys 1.NP, Rez A-A,
Rez B-B
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt