



ÚZEMNÝ PLÁN
ZÓNY

MATADOR

NÁVRH



▶ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY MATADOR – NÁVRH

▶ Dátum spracovania:

júl 2014

▶ Obstarávateľ dokumentácie:

Mestská časť Bratislava – Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

▶ Osoby spôsobilé pre obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Zuzana Kordošová, reg. č. 209

Ing. arch. Jozef Vasek, reg. č. 167

▶ Spracovateľ:

Ekoplán, s.r.o.

Budatínska 10, 851 06 Bratislava

▶ Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

▶ Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

Urbanizmus a celková koncepcia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Požiarina ochrana, civilná ochrana: Ing. Štefan Beneš

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: Ing. Marta Copláková

► Obsah

A. Textová časť

1. Základné údaje	4
1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie	4
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	5
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	5
2. Riešenie územného plánu – návrh smernej časti	6
2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov	6
2.2 Opis riešeného územia	19
2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta.	19
2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia	38
2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia	41
2.5.1 Riešenie priestorovej kompozície	
2.5.2 Riešenie funkčného využitia	
2.5.3 Riešenie bývania	
2.5.4 Riešenie občianskej vybavenosti	
2.5.4 Riešenie výrobných a podnikateľských aktivít	
2.5.5 Riešenie zelene	
2.5.6 Riešenie dopravného vybavenia	
2.5.7 Riešenie technického vybavenia	
2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby	78
2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	79
2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia.	79
2.9 Chránené časti krajiny.	83
2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh	83
2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	84
2.12 Civilná ochrana	85

3. Riešenie územného plánu – návrh záväznej časti	88
3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	88
3.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	141
3.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok.	144
3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	145
3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby.	146
3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby	147
3.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov	147
3.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie	147
3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb	147
3.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	148
4. Doplnujúce údaje	150
4.1 Zoznam východiskových podkladov	150

B. Grafická časť

- 1. Širšie vzťahy – v mierke 1: 5000
- 2. Výkres komplexného urbanistického návrhu – v mierke 1: 1000
- 3. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti – v mierke 1: 1000
- 4. Výkres verejnej technickej vybavenosti – v mierke 1: 1000
- 5. Regulačný výkres – v mierke 1: 1000 (hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie + vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov, určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby)

► 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie

Dôvody obstarania územného plánu

Významným dôvodom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností. Požiadavka obstaráť územný plán zóny pre dané územie vyplýva z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení jeho aktuálnych zmien a doplnkov. Súčasne je potrebné v riešenom území umiestniť verejnoprospešné stavby, ktoré je možné záväzne vymedziť len územným plánom zóny.

Ďalším dôvodom je skutočnosť, že ide o vlastnícky pomerne rozdrobené územie, pričom dochádza k častým zmenám vlastníctva. Územný plán zóny (ÚPN–Z) je preto jediným nástrojom na koordináciu zámerov jednotlivých vlastníkov v území. Podstatná časť riešeného územia bola predmetom riešenia Urbanistickej štúdie lokality Matador v MČ Bratislava – Petržalka, ktorá bola po prerokovaní podkladom pre zmenu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Je relevantným podkladom, z ktorého vychádza aj riešenie Územného plánu zóny Matador.

Po zmene vlastníckych vzťahov a zrušení výroby sa areál bývalého závodu Matador postupne nekoordinovane transformoval z hľadiska funkcie a prevádzky do menších areálov a objektov. Objekty sú v súčasnosti len v malom rozsahu využívané pre pôvodné výrobné funkcie, vo väčšom rozsahu pre výrobné i nevýrobné služby, obchodné prevádzky, administratívu, značná časť však ostáva bez využitia. Ďalší rozvoj tohto územia preto nie je reálny bez jasnej urbanistickej koncepcie.

Hlavné ciele riešenia

V zmysle ustanovení § 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je cieľom Územného plánu zóny Matador komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, najmä stanovenie podrobných regulatívov pre umiestnenie stavieb a urbanistických funkcií na jednotlivých pozemkoch, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Cieľom spracovania Územného plánu zóny Matador je ďalej:

- získať relevantnú územnoplánovaciú dokumentáciu, ktorá bude ďalej slúžiť ako záväzný podklad pre územné konanie
- využiť jedinečný polohový potenciál lokality na juhozápadnom rozvojovom póle Bratislavy, s výhodnou dopravnou dostupnosťou
- vytvoriť podmienky pre vznik kvalitnej polyfunkčnej mestskej zóny
- návrhom prispieť k rozšíreniu a diverzifikácii ponuky na trhu s bytmi v mestskej časti Petržalka

- navrhnuť úplné odstránenie ekologických záťaží, ako aj opatrenia garantujúce vysokú kvalitu životného prostredia,
- aplikovať v návrhu princípy tvorby ekologických sídelných štruktúr, s osobitným zreteľom na verejnú zeleň
- navrhnuť urbanistickú štruktúru s prehľadne organizovaným systémom uličných a uzlových verejných priestorov
- navrhnuť plnohodnotné pokrytie územia zóny dopravným a technickým vybavením

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre riešené územie nebol doteraz vypracovaný žiadny územný plán zóny.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie je v súlade s cieľmi, deklarovateľnými v zadaní. Súčasne sleduje naplnenie požiadaviek na riešenie, uložených v zadaní. Zadanie na územný plán zóny Matador bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Zadanie bolo posúdené Obvodným úradom v Bratislave a schválené uznesením miestneho zastupiteľstva v Petržalke č. 428 zo dňa 10. 12. 2013.

► 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – NÁVRH SMERNEJ ČASTI

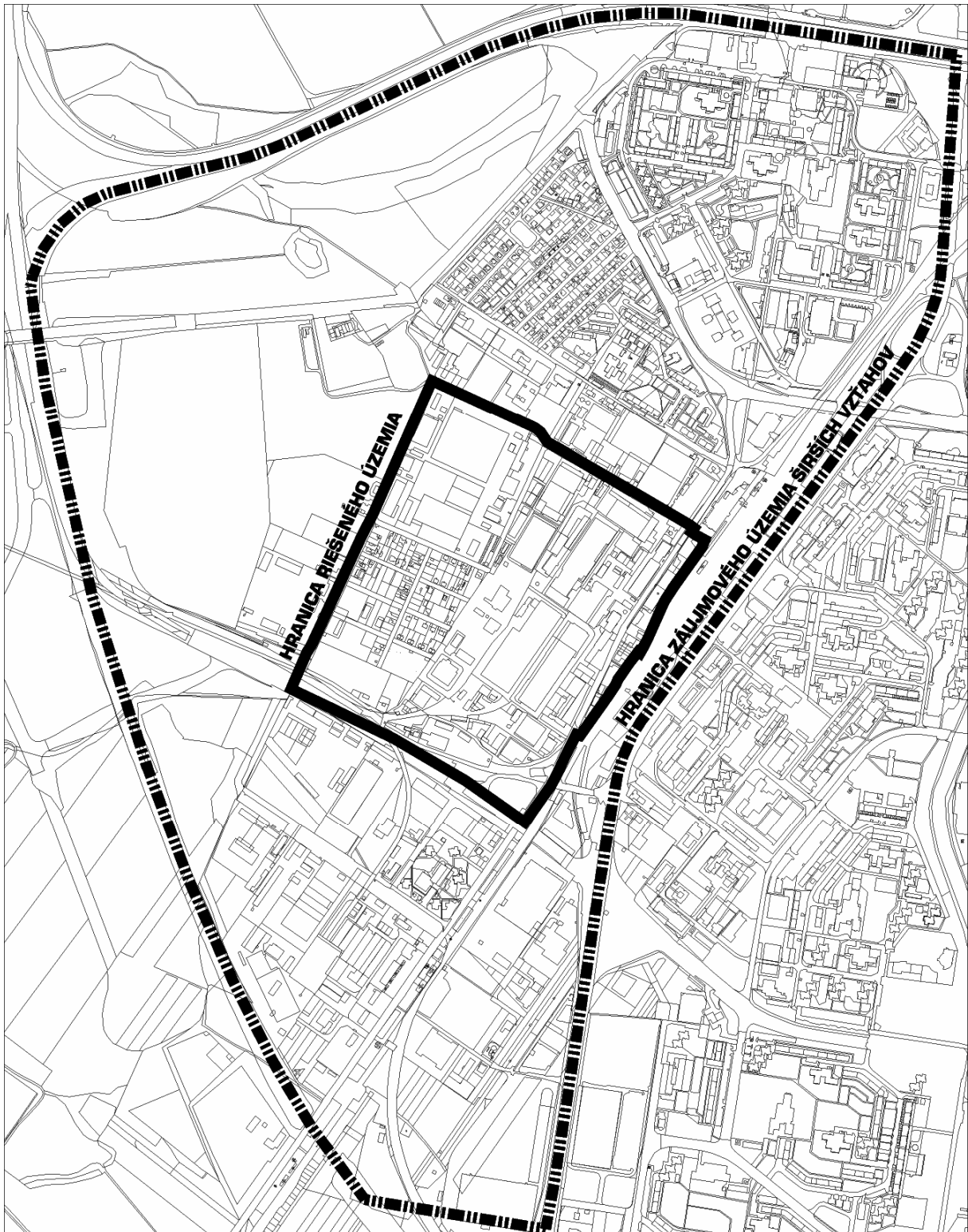
2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov

Riešené územie sa nachádza v západnej časti mestskej časti Petržalka, katastrálnom území Petržalka, v okrese Bratislava V., v Bratislavskom kraji. Riešené územie zóny je ohraničené nasledovne:

- z juhu Bratskou ulicou
- zo západu Kaukazskou ulicou
- zo severu Údernickou ulicou
- na východe Kopčianskou ulicou a železničnou traťou Bratislava – Viedeň

V širších vzťahoch je upresnený spôsob začlenenia riešeného územia do územia kontaktnej zóny – celej západnej časti mestskej časti Bratislava – Petržalka. Záujmové územie širších vzťahov je vymedzené z východnej strany Panónskou cestou, zo severnej strany Einsteinovou ul. a diaľnicou D1, zo západnej a južnej strany diaľnicou D2.

Obr. 1: Vymedzenie riešeného územia a záujmového územia širších vzťahov



Zoznam všetkých pozemkov spadajúcich do riešeného územia, ktoré sú predmetom regulácie, je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Tab. 1: Zoznam pozemkov v riešenom území

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
3080	ost. plocha	6392	2644	
3081	zast. plocha	3350	2644	
3663/1	zast. plocha	6348	2030	
3673/1	zast. plocha	2051	3593	
3673/3	zast. plocha	26	3593	
3674/1	zast. plocha	3178	3706	
3674/3	zast. plocha	997	3593	
3675/1	zast. plocha	1892	2870	
3675/2	ost. plocha	150	–	
3675/3	zast. plocha	377	–	
3675/4	zast. plocha	442	3092	
3675/5	zast. plocha	464	2870	
3675/6	zast. plocha	77	2968	
3675/7	zast. plocha	1642	2870	
3675/8	zast. plocha	165	–	
3675/9	zast. plocha	382	2968	
3675/10	zast. plocha	826	3092	
3675/11	zast. plocha	324	2969	
3675/12	zast. plocha	176	2968	
3675/14	zast. plocha	94	2870	
3675/15	ost. plocha	4	3706	
3675/23	zast. plocha	138	1748	
3676/3	zast. plocha	540	3529	
3676/6	zast. plocha	58	2968	
3676/7	zast. plocha	396	2969	
3676/8	zast. plocha	734	3033	
3676/9	zast. plocha	584	3447	
3676/11	zast. plocha	476	3470	
3676/13	zast. plocha	73	3529	
3676/14	zast. plocha	74	3584	
3676/15	zast. plocha	5	3529	
3676/16	zast. plocha	288	3581	
3676/17	zast. plocha	563	3447	
3676/18	zast. plocha	329	3478	
3676/19	zast. plocha	1987	3584	
3676/20	zast. plocha	560	3033	
3688/12	zast. plocha	5093	2644	
3688/13	zast. plocha	3071	2644	
3688/19	zast. plocha	1	2030	
3688/20	zast. plocha	170	1748	
3688/21	zast. plocha	1877	2644	
3688/22	zast. plocha	58	2644	
3688/23	zast. plocha	7	2644	
3688/24	zast. plocha	136	2644	
3688/25	zast. plocha	79	2644	časť
3688/26	zast. plocha	187	–	
3689/2	zast. plocha	451	3583	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
3689/4	zast. plocha	5860	2030	
3689/5	zast. plocha	145	2030	
3689/6	zast. plocha	164	2030	
3689/7	zast. plocha	267	2030	
3689/8	zast. plocha	642	3752	
3689/9	zast. plocha	44	3583	
3689/10	zast. plocha	343	2030	
3689/11	zast. plocha	112	2030	
3689/12	zast. plocha	246	2030	
3690	zast. plocha	176	3583	
3691/21	zast. plocha	6580	–	
3691/22	zast. plocha	2429	2952	
3691/23	zast. plocha	532	2952	
3691/24	zast. plocha	377	2952	
3691/25	ost. plocha	23	2952	
3692/1	zast. plocha	1414	–	
3692/2	zast. plocha	343	–	
3692/3	zast. plocha	121	–	
3693/7	zast. plocha	1352	2644	
3693/8	zast. plocha	956	2952	
3693/9	zast. plocha	51	–	
3693/10	zast. plocha	194	2952	
3693/11	zast. plocha	54	2952	
3693/12	zast. plocha	4	–	
3694/2	zast. plocha	4421	3162	
3694/3	zast. plocha	66	2170	
3694/5	zast. plocha	829	4101	
3694/6	zast. plocha	468	3162	
3694/7	zast. plocha	426	3162	
3694/8	zast. plocha	1867	2170	
3694/9	zast. plocha	2635	3665	
3694/10	zast. plocha	134	2151	
3694/12	zast. plocha	579	2170	
3694/13	zast. plocha	10392	3698	
3694/14	zast. plocha	1420	2715	
3694/15	zast. plocha	408	3435	
3694/16	zast. plocha	256	3731	
3694/17	zast. plocha	1137	3734	
3694/18	zast. plocha	7160	979	
3694/19	zast. plocha	240	2753	
3694/20	zast. plocha	352	3698	
3688/22	zast. plocha	58	2644	
3694/25	zast. plocha	15975	2168	
3694/26	zast. plocha	9780	3698	
3694/27	zast. plocha	491	3427	
3694/28	zast. plocha	834	3698	
3694/29	zast. plocha	2250	3427	
3694/30	zast. plocha	249	3688	
3694/31	zast. plocha	1038	3688	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
3694/32	zast. plocha	615	3671	
3694/33	zast. plocha	1182	3671	
3694/34	zast. plocha	61	3739	
3694/35	zast. plocha	141	3631	
3694/38	zast. plocha	66	2169	
3694/39	zast. plocha	2925	2169	
3694/40	zast. plocha	2414	3426	
3694/41	zast. plocha	477	3323	
3694/42	zast. plocha	471	2700	
3694/43	zast. plocha	1309	2700	
3694/44	zast. plocha	656	4182	
3694/46	zast. plocha	612	2168	
3694/49	zast. plocha	1683	3593	
3694/50	zast. plocha	9286	2168	
3694/51	zast. plocha	28594	3698	
3694/52	zast. plocha	401	2700	
3694/53	zast. plocha	7042	3698	
3694/54	zast. plocha	56	–	
3694/55	zast. plocha	22	–	
3694/56	zast. plocha	10	3162	
3694/57	zast. plocha	191	3162	
3694/58	zast. plocha	313	3698	
3694/59	zast. plocha	124	2169	
3694/60	zast. plocha	687	2169	
3694/61	zast. plocha	33	3426	
3694/62	zast. plocha	395	2169	
3694/63	zast. plocha	259	3631	
3694/64	zast. plocha	89	3631	
3694/66	zast. plocha	5236	2169	
3694/71	zast. plocha	1016	3593	
3694/72	zast. plocha	681	3688	
3694/73	zast. plocha	1236	3323	
3694/74	zast. plocha	1728	3698	
3694/76	zast. plocha	2480	2170	
3694/77	zast. plocha	1590	3162	
3694/78	zast. plocha	829	3593	
3694/79	zast. plocha	251	2151	
3694/80	zast. plocha	495	3481	
3694/82	zast. plocha	174	2620	
3694/85	zast. plocha	344	2620	
3694/86	zast. plocha	500	3426	
3694/87	zast. plocha	475	4182	
3694/88	zast. plocha	772	2715	
3694/89	zast. plocha	450	2170	
3694/90	zast. plocha	450	3140	
3694/91	zast. plocha	135	2753	
3694/94	zast. plocha	193	2169	
3694/95	zast. plocha	119	2169	
3694/105	zast. plocha	504	3728	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
3694/106	zast. plocha	636	3728	
3694/107	zast. plocha	1175	3162	
3694/109	zast. plocha	391	2169	
3694/110	zast. plocha	12	2169	
3694/111	zast. plocha	8	3698	
3694/112	zast. plocha	688	3698	
3694/113	zast. plocha	643	3698	
3694/114	zast. plocha	311	3406	
3694/119	zast. plocha	1998	3427	
3694/120	zast. plocha	356	4101	
3694/124	zast. plocha	3880	3698	
3694/125	zast. plocha	282	3323	
3694/126	zast. plocha	1987	3323	
3694/127	zast. plocha	163	2753	
3694/128	zast. plocha	350	3323	
3694/129	zast. plocha	33	3323	
3694/130	zast. plocha	66	3323	
3694/131	zast. plocha	1654	3698	
3694/132	zast. plocha	311	3739	
3694/133	zast. plocha	186	3460	
3694/134	zast. plocha	398	3460	
3694/135	zast. plocha	442	3481	
3694/136	zast. plocha	3145	3698	
3694/137	zast. plocha	418	3162	
3694/138	zast. plocha	122	3570	
3694/139	zast. plocha	190	3570	
3694/140	zast. plocha	474	2170	
3694/141	zast. plocha	388	3435	
3694/142	zast. plocha	185	3426	
3694/143	zast. plocha	14	3426	
3694/145	zast. plocha	14	3162	
3694/146	zast. plocha	304	2169	
3694/147	zast. plocha	548	2169	
3694/148	zast. plocha	232	2169	
3694/149	zast. plocha	1022	3631	
3694/150	zast. plocha	370	3631	
3694/153	zast. plocha	1865	3445	
3694/154	zast. plocha	627	3445	
3694/155	zast. plocha	1225	979	
3694/156	zast. plocha	844	3427	
3694/157	zast. plocha	1320	3671	
3694/163	zast. plocha	912	3665	
3694/164	zast. plocha	1687	3665	
3694/176	zast. plocha	1043	3593	
3694/177	zast. plocha	458	3593	
3694/178	zast. plocha	439	3593	
3694/179	zast. plocha	1373	3728	
3694/180	zast. plocha	1915	3162	
3694/182	zast. plocha	776	3698	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
3694/183	zast. plocha	1504	3698	
3694/185	zast. plocha	154	3688	
3694/186	zast. plocha	150	3688	
3694/187	zast. plocha	7572	3688	
3694/188	zast. plocha	5	3688	
3694/189	zast. plocha	1140	3671	
3694/190	zast. plocha	1397	3698	
3694/191	zast. plocha	936	3724	
3694/192	zast. plocha	444	3593	
3694/193	zast. plocha	966	3593	
3694/194	zast. plocha	1068	3734	
3694/195	zast. plocha	131	3435	
3694/196	zast. plocha	276	3481	
3694/197	zast. plocha	1473	4035	
3694/205	zast. plocha	424	2169	
3694/207	zast. plocha	361	3740	
3694/208	zast. plocha	76	3576	
3694/209	zast. plocha	307	3731	
3694/210	zast. plocha	176	3698	
3694/211	zast. plocha	1475	3878	
3694/212	zast. plocha	41	2700	
3694/213	zast. plocha	429	2700	
3694/214	zast. plocha	774	3945	
3694/215	zast. plocha	760	2700	
3694/216	zast. plocha	253	3631	
3694/217	zast. plocha	72	3740	
3694/218	zast. plocha	98	2753	
3694/219	zast. plocha	575	2700	
3694/221	zast. plocha	213	3879	
3694/222	zast. plocha	214	979	
3694/223	zast. plocha	565	3807	
3694/224	zast. plocha	152	3739	
3694/225	zast. plocha	36	3739	
3694/226	zast. plocha	3	3739	
3694/227	zast. plocha	1967	3426	
3694/230	zast. plocha	2922	3665	
3694/231	zast. plocha	826	3665	
3694/232	zast. plocha	611	3665	
3694/233	zast. plocha	266	3665	
3694/234	zast. plocha	541	3665	
3694/235	zast. plocha	157	3665	
3694/236	zast. plocha	81	2130	
3694/237	zast. plocha	440	4067	
3694/243	zast. plocha	307	3162	
3694/245	zast. plocha	17	4191	
3694/246	zast. plocha	21	3807	
3694/247	zast. plocha	88	2130	
3694/248	zast. plocha	3	3807	
3694/254	zast. plocha	466	3665	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
3694/255	zast. plocha	72	3740	
3694/257	zast. plocha	14	3426	
3694/258	zast. plocha	722	3426	
3694/260	zast. plocha	882	3426	
3694/261	zast. plocha	103	3426	
3694/263	zast. plocha	75	3460	
3695	zast. plocha	1537	3573	
3696	zast. plocha	1092	3323	
3697	zast. plocha	2801	2170	
3698	zast. plocha	1173	2170	
3699/1	zast. plocha	6974	4101	
3699/2	zast. plocha	773	4101	
3699/3	zast. plocha	424	4101	
3699/4	zast. plocha	113	4101	
3699/6	zast. plocha	125	4101	
3699/7	zast. plocha	126	4101	
3699/8	zast. plocha	1966	4101	
3699/9	zast. plocha	234	4101	
3699/10	zast. plocha	115	4101	
3699/11	zast. plocha	116	4101	
3699/12	zast. plocha	18	4101	
3699/13	zast. plocha	18	4101	
3699/14	zast. plocha	19	4101	
3699/16	zast. plocha	5326	4101	
3699/17	zast. plocha	345	4101	
3699/18	zast. plocha	91	4101	
3699/19	zast. plocha	9	4101	
3699/20	zast. plocha	387	4101	
3699/21	zast. plocha	196	4101	
3699/22	zast. plocha	232	4101	
3699/23	zast. plocha	17	4101	
3699/24	zast. plocha	40	4101	
3699/25	zast. plocha	21	4101	
3699/28	zast. plocha	287	4101	
3701	zast. plocha	325	2151	
3702	zast. plocha	1363	4035	
3703	zast. plocha	4869	-	
5579	zast. plocha	1044	-	
5580/1	zast. plocha	41259	2675	
5580/2	zast. plocha	2688	2662	
5580/3	zast. plocha	1830	2662	
5580/5	zast. plocha	1517	2675	
5580/6	zast. plocha	1300	2675	
5580/7	zast. plocha	3147	2675	
5580/8	zast. plocha	1954	2675	
5580/9	zast. plocha	621	2675	
5580/10	zast. plocha	1888	2675	
5580/11	zast. plocha	3636	2675	
5580/12	zast. plocha	2788	2675	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
5580/13	zast. plocha	6651	2675	
5580/14	zast. plocha	195	2675	
5580/15	zast. plocha	237	2675	
5580/16	zast. plocha	83	2675	
5580/17	zast. plocha	358	2675	
5580/18	zast. plocha	213	2675	
5580/19	zast. plocha	286	2675	
5581/1	zast. plocha	3399	2675	
5581/2	zast. plocha	2306	2675	
5581/3	zast. plocha	788	3493	
5581/4	zast. plocha	822	2794	
5581/5	zast. plocha	1203	2794	
5581/6	zast. plocha	4806	2675	
5581/7	zast. plocha	2306	2675	
5581/8	zast. plocha	1135	2675	
5581/9	zast. plocha	3260	2675	
5581/10	zast. plocha	203	2675	
5581/11	zast. plocha	18	3308	
5581/12	zast. plocha	60	3487	
5581/13	zast. plocha	334	3487	
5582	zast. plocha	18	3511	
5583	zast. plocha	18	3510	
5584	zast. plocha	18	3494	
5585	zast. plocha	18	3260	
5586	zast. plocha	18	2502	
5587	zast. plocha	18	3496	
5588	zast. plocha	18	3242	
5589	zast. plocha	18	3503	
5590	zast. plocha	18	3943	
5591	zast. plocha	18	3574	
5592	zast. plocha	18	1862	
5593	zast. plocha	18	3512	
5594	zast. plocha	18	3506	
5595	zast. plocha	18	3509	
5596	zast. plocha	18	3500	
5597	zast. plocha	18	3479	
5598	zast. plocha	18	3505	
5599	zast. plocha	18	3507	
5600	zast. plocha	18	3499	
5601	zast. plocha	18	3777	
5602	zast. plocha	18	3777	
5603	zast. plocha	18	3523	
5604	zast. plocha	18	3501	
5605	zast. plocha	18	3331	
5606	zast. plocha	18	3508	
5607	zast. plocha	18	3530	
5608	zast. plocha	18	3580	
5609	zast. plocha	18	3769	
5610	zast. plocha	18	3498	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
5611	zast. plocha	18	3776	
5612	zast. plocha	18	3553	
5613	zast. plocha	18	3504	
5614	zast. plocha	18	3364	
5615	zast. plocha	3386	–	
5616	zast. plocha	3663	1	
5617	ost. plocha	96	–	
5618/1	záhrada	1435	2129	
5618/2	ost. plocha	255	3697	
5618/3	zast. plocha	75	3697	
5619	zast. plocha	165	1985	
5620	záhrada	339	1985	
5621	zast. plocha	106	914	
5622/1	záhrada	205	914	
5622/2	zast. plocha	32	914	
5622/3	zast. plocha	161	914	
5623/1	zast. plocha	125	1986	
5623/2	zast. plocha	29	1986	
5624	záhrada	349	1986	
5625	zast. plocha	328	2141	
5626	záhrada	412	2141	
5627	zast. plocha	327	2963	
5628	záhrada	420	2963	
5629	záhrada	546	2963	
5630	zast. plocha	336	1987	
5631	zast. plocha	222	2159	
5632	záhrada	119	2159	
5633/1	záhrada	415	3405	
5633/2	záhrada	139	3405	
5634	zast. plocha	354	202	
5635	záhrada	207	202	
5636	záhrada	529	1995	
5637	zast. plocha	347	640	
5638	záhrada	172	640	
5639	zast. plocha	303	677	
5640	záhrada	215	677	
5641	zast. plocha	254	986	
5642	záhrada	268	986	
5643	zast. plocha	36	2066	
5644	záhrada	995	2066	
5645	zast. plocha	266	1896	
5646	záhrada	394	1896	
5647	zast. plocha	345	808	
5648	záhrada	364	861	
5649	zast. plocha	251	1606	
5650	záhrada	215	1606	
5651	zast. plocha	484	1968	
5653/1	záhrada	241	3582	
5655/1	záhrada	558	1994	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
5655/2	zast. plocha	161	1994	
5656/1	zast. plocha	208	462	
5656/3	zast. plocha	109	462	
5657	záhrada	159	462	
5658	zast. plocha	511	1059	
5659	zast. plocha	161	3808	
5660	záhrada	180	3808	
5661	orná pôda	358	3808	
5662	zast. plocha	216	1898	
5663	záhrada	128	1898	
5664	zast. plocha	241	1982	
5665	záhrada	442	1982	
5666	záhrada	378	1430	
5667	zast. plocha	100	2962	
5668	záhrada	613	2962	
5669	zast. plocha	100	3019	
5670	záhrada	606	3019	
5671/1	záhrada	427	3309	
5671/2	zast. plocha	40	3309	
5672	zast. plocha	196	138	
5673/1	zast. plocha	246	3873	
5673/2	záhrada	39	3873	
5674	zast. plocha	146	125	
5675	zast. plocha	334	125	
5676	zast. plocha	1267	1	
5677	záhrada	682	4272	
5678	záhrada	95	-	
5679/1	zast. plocha	105	2023	
5679/2	zast. plocha	56	2023	
5680/1	záhrada	361	4022	
5680/2	záhrada	361	4179	
5681	zast. plocha	437	1268	
5682	záhrada	1364	4236	
5683	zast. plocha	90	55	
5684	záhrada	358	55	
5685	záhrada	895	4236	
5686	zast. plocha	220	1757	
5687	záhrada	237	1757	
5688/1	záhrada	349	3390	
5688/2	záhrada	103	3390	
5689/1	záhrada	296	1957	
5689/2	záhrada	150	1957	
5690	zast. plocha	20	510	
5691	zast. plocha	18	510	
5692	záhrada	714	510	
5693	záhrada	352	1971	
5694/1	záhrada	349	1988	
5694/2	zast. plocha	348	2996	
5695	zast. plocha	1341	1	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
5696	zast. plocha	104	3986	
5697/1	záhrada	544	3986	
5697/2	záhrada	456	2960	
5697/3	zast. plocha	58	2960	
5698	zast. plocha	104	3017	
5699	záhrada	909	3017	
5700	zast. plocha	100	3018	
5701	záhrada	801	3018	
5702	zast. plocha	160	3022	
5703/1	záhrada	544	3022	
5703/2	záhrada	47	3022	
5704	zast. plocha	59	2921	
5705	záhrada	282	2921	
5706	zast. plocha	58	3020	
5707	záhrada	390	3020	
5708	zast. plocha	58	3190	
5709	záhrada	163	3190	
5710	zast. plocha	227	2922	
5711	záhrada	219	2922	
5712	zast. plocha	59	2923	
5713	záhrada	395	3322	
5714	zast. plocha	58	2959	
5715	záhrada	392	2959	
5716	zast. plocha	59	2953	
5717	záhrada	393	3304	
5718	zast. plocha	58	2955	
5719	záhrada	380	2955	
5720	zast. plocha	1155	1	
5721	zast. plocha	6209	3698	
5722	zast. plocha	3081	1	
5723	záhrada	718	3514	
5724	zast. plocha	352	1989	
5725	zast. plocha	78	1034	
5726	záhrada	269	1034	
5727	záhrada	387	3391	
5728	zast. plocha	1323	1	
5729	záhrada	283	3395	
5730	záhrada	410	3395	
5731	zast. plocha	209	2159	
5732	záhrada	147	2159	
5733	zast. plocha	352	350	
5734	zast. plocha	25	1	
5735	záhrada	350	1	
5736	ost. plocha	331	1	
5737	záhrada	336	893	
5738	zast. plocha	176	1684	
5739	zast. plocha	176	893	
5740/1	záhrada	82	1088	
5740/2	záhrada	95	893	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
5741	zast. plocha	180	1088	
5742	zast. plocha	202	1837	
5743	záhrada	147	1837	
5744/1	zast. plocha	107	700	
5744/2	zast. plocha	91	700	
5745	záhrada	208	700	
5746	zast. plocha	1422	1	
5747/1	záhrada	109	4255	
5747/2	záhrada	935	2182	
5747/3	záhrada	574	2183	
5747/4	záhrada	9	1990	
5747/5	záhrada	619	2259	
5747/6	záhrada	689	4254	
5747/7	záhrada	689	2184	
5747/8	záhrada	602	4257	
5747/9	záhrada	689	4256	
5747/10	zast. plocha	211	2183	
5747/12	zast. plocha	87	4257	
5748	zast. plocha	132	1992	
5749	záhrada	349	1992	
5750	zast. plocha	176	1991	
5751	záhrada	230	1991	
5752	zast. plocha	90	749	
5753	zast. plocha	279	749	
5754/1	zast. plocha	219	3284	
5754/2	zast. plocha	91	3284	
5754/3	zast. plocha	426	3284	
5755	záhrada	396	3284	
5756	ost. plocha	1401	1	
5758/3	záhrada	3519	1	
5758/4	záhrada	377	3404	
5758/6	záhrada	1063	3403	
5758/7	záhrada	1000	3402	
5758/9	zast. plocha	237	3403	
5758/10	zast. plocha	76	3403	
5758/11	zast. plocha	404	3404	
5758/12	zast. plocha	595	3404	
5760/3	zast. plocha	1219	2644	
5760/4	zast. plocha	357	2644	
5761	zast. plocha	48	2644	
5762/1	orná pôda	5306	2644	
5762/2	záhrada	714	4126	
5762/3	zast. plocha	255	4126	
5763	ost. plocha	430	2171	
5764/1	zast. plocha	345	2595	
5764/2	zast. plocha	51	2595	
5765	záhrada	427	2595	
5766	ost. plocha	2990	2595	
5767/1	ost. plocha	14270	2595	

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva	Poznámka
5767/2	zast. plocha	116	2595	
5767/3	ost. plocha	288	–	
5768	zast. plocha	8326	–	
5781/1	zast. plocha	1551	1	
5781/2	zast. plocha	21	–	
5781/3	zast. plocha	44	–	
5781/4	zast. plocha	5	–	
5781/5	zast. plocha	1146	–	
5782/4	zast. plocha	3336	2030	časť
5782/5	zast. plocha	3177	–	
5782/7	zast. plocha	899	2030	
5782/8	zast. plocha	139	1	
5782/9	zast. plocha	8	–	
5783/1	ost. plocha	16944	2021	
5792/5	zast. plocha	3952	2089	
5793/1	zast. plocha	2196	2021	
5793/2	ost. plocha	4942	2021	
5794/2	orná pôda	2438	2644	
5795/1	zast. plocha	446	1	
5795/2	zast. plocha	343	1	

Zdroj: www.katasterportal.sk

2.2 Opis riešeného územia

Širšie vzťahy

Riešené územie, s jadrom predstavujúcim areál bývalého závodu Matador, je v rámci Bratislavy lokalitou s mimoriadne významným rozvojovým potenciálom. Dobudovanie diaľničného spojenia s Rakúskom ďalej zvýšilo predpoklady lokality stať sa vstupnou bránou Bratislavy. To reflektuje aj nedávno vybudovaný priľahlý polyfunkčný komplex Vienna Gate.

Lokalita je súčasťou juhozápadného rozvojového pólu Petržalka – Kittsee – Parndorf. Leží na formujúcej sa radiále Kopčianska ul., ktorá je priamo napojená na nadradený komunikačný systém radiál (Panónska) a okruhov (Bratská), ako aj na diaľnice D2 a D1. Oproti iným rozvojovým lokalitám Bratislavy je jej výhodou dobrá dopravná dostupnosť z centra mesta i z okrajových častí mesta. Okrem spojenia automobilovými komunikáciami je dostupné aj železničné spojenie – riešené územie tanguje medzinárodná železničná trať s priľahlou železničnou stanicou Petržalka.

Súčasná funkčné využívanie územia

Z hľadiska funkčného využívania je v súčasnosti riešené územie tvorené viacerými odlišnými časťami. Najväčšiu časť a jeho samotné jadro predstavuje pôvodne výrobnú zónu areálu bývalého závodu Matador. Ďalšiu časť reprezentuje areál Hydroniky s prevažne

výrobnými a skladovými funkciami. Zastúpené je aj obytné územie s individuálnou bytovou zástavbou v časti „Za Matadorkou“. Osobitne možno vyčleniť plochu zelene Petržalského cintorína.

Územie bývalého výrobného areálu Matador nie je z hľadiska funkčného využitia homogénne. Vnútri pôvodného areálu je niekoľko pôvodne výrobných hál. Časť z nich sa využíva pre skladové priestory, v menšej miere aj pre výrobu a výrobné služby. Niektoré objekty boli rekonštruované a prispôbované pre nové využitie, resp. novovybudované. Väčšia časť stavebného fondu je však nevyužívaná, najmä v južnej časti areálu a pozdĺž Gogoľovej ul.

Najvýraznejší rozvoj sa koncentruje do najlepšie dostupnej časti pozdĺž Kopčianskej ulice, aj z dôvodu možnosti priameho napojenia sa prípojkami na inžinierske siete, ktoré sú vedené v Kopčianskej ulici. To umožňovalo odpojenie sa od pôvodných sietí areálu. Na križovatke Kopčianskej a Úderníckej ulice sa nachádzajú objekty s parterom využívaným prevažne pre obchodné prevádzky; vyššie podlažia sa využívajú pre komerčnú administratívu (sídla firiem).

Prevažnú časť riešeného územia teda tvorí tzv. staré priemyselné územie – brownfield. Podobné územia sú aj v iných častiach Bratislavy a väčšine ostatných miest vyspelého sveta. Významným faktorom prispievajúcim k „vyprázdňovaniu“ starých priemyselných zón je globálny trend prechodu k postindustriálnej ekonomike, charakteristický presunom ťažiska ekonomických aktivít z priemyselnej výroby do sektoru služieb. Pokiaľ v západných krajinách prebiehal tento jav postupne od 80. rokov 20. storočia, v strednej Európe sa oneskoril, no prejavil sa s väčšou intenzitou. V procese ekonomickej transformácie pôvodné podniky zanikli v dôsledku straty konkurencieschopnosti, rozdrobenia na viacero malých firiem, predaja alebo leasingu nehnuteľností novým majiteľom a užívateľom, ktorí často nemali záujem na pokračovaní priemyselnej výroby. V mnohých prípadoch výrobu nahradili extenzívne formy využitia typu skladových hospodárstiev. V takomto stave často pôsobia ako bariéra obmedzujúca možnosti expanzie mesta a pre zlý technický stav objektov, ekologické záťaž; pozostatky technologických zariadení a komíny predstavujú esteticky rušivý prvok.

Existujú viaceré dôvody pre transformáciu takýchto plôch, v prvom rade ekologické dôvody. Zúžitkovaním priestorových rezerv v rámci mesta sa potenciálne predchádza nadmerným záberom poľnohospodárskej pôdy na výstavbu v prímestských polohách na „zelenej lúke“. Z pohľadu investičných stratégií je ich najväčšou výhodou poloha vo vzťahu k centru mesta. Čím vyššie stúpajú ceny pozemkov a nehnuteľností v centre mesta, o to viac stúpa záujem o túto priestorovú rezervu a súčasne sa znižuje nevýhoda dodatočných nákladov spojených s reštrukturalizáciou a asanáciami, v porovnaní s nezastavanými a nezaťaženými pozemkami. V Bratislave až koncom 90. rokov 20. storočia nastáva priaznivá konštelácia okolností, ktorá viedla k zintenzívneniu reštrukturačného procesu. Vzrástol dopyt po kvalitných kancelárskych priestoroch a súčasne prudko rastú ceny nehnuteľností a prenájmov v centre mesta. Významným impulzom bolo aj etablovanie a

vstup silných zahraničných investorov a developerských spoločností disponujúcich dostatočným kapitálom nevyhnutným na realizáciu väčších projektov.

Transformácia takýchto území ďalej prispieva k zvýšeniu atraktivity mesta, estetickej a funkčnej kvality priestorov. Vytvára priestor pre lokalizáciu centrotvorných komerčných, kultúrno-spoločenských a obytných funkcií. Úspešnými príkladmi v Bratislave sú Apollo Business Center I., II., Rosadol, Eurovea.

Priestorové usporiadanie a kompozičné vzťahy v území

Riešené územie je bez výraznejších dominánt – výnimkou je komín bývalého závodu Matador. Zástavba dosahuje najvyššiu výšku pozdĺž Kopčianskej a Úderníckej ulice. Nie je však v jednotnej výškovej hladine, v uličnom priestore sa striedajú prízemné objekty s vyššími do 4 – 5 podlaží. 5 – 6 podlažné sú aj niektoré nevyužívané výrobné haly v areáli býv. závodu Matador. Ostatné objekty výrobných služieb a skladov majú 1 alebo 2 podlažia.

Z územia v úrovni horizontu chodca nie sú priehľady na hrad ani iné relatívne blízko situované dominanty (Incheba, most SNP). Hlavnou dominantou, viditeľnou z celého územia, je príľahlý polyfunkčný komplex Vienna Gate (dve veže s 22 a 16 podlažiami). Je prvým objektom viditeľným z priestoru pred železničnou stanicou a pôsobí ako „brána“ do Bratislavy pri ceste z Rakúska po železnici alebo diaľnici.

Pôvodná výrobná funkcia v areáli bývalého závodu Matador, ktorý bol organizovaný ako uzatvorený výrobný areál, sa odráža aj na dnešnej organizácii územia, ktoré pôsobí neprehľadne až bariérovu. Nachádzajú sa tu prevažne solitérne objekty vo vlastníctve rôznych podnikateľských subjektov, okolo ktorých sa prelínajú priestory nediferencovane využívané pre pohyb a parkovanie osobných automobilov, manipuláciu s tovarmi, výrobkami a surovinami. V strede areálu je kompaktná, pôvodne najstaršia časť priemyselnej zástavby, s novšími prístavbami.

Areál Hydroniky tvorí administratívny objekt v predpolí a jedna rozsiahla výrobná hala, ktorá bola prístavbami uspošobená pre skladové využitie i ako vzdelávacie zariadenie. Ostatné objekty v pôvodnom areáli, využívané inými podnikateľskými subjektami, predstavujú drobné 1 – 2 podlažné objekty, ktoré sú v zlom technickom stave alebo budované ako provizórne stavby. Celý areál je pomerne extenzívne využitý, s nízkym podielom zastavaných plôch.

Zástavba Kopčianskej a Úderníckej ulice má pomerne kompaktný uličný charakter. Za uličnou zástavbou sú areály rôznych prevádzok, niektoré sú oplotené a uzavreté. Severozápadná časť pri Gogoľovej ulici je tvorená samostatne stojacimi objektmi, ktoré sa tu prelínajú s obytným územím a bývalými objektmi výroby a technického vybavenia.

V lokalite „Za Matadorkou“ sa nachádza zástavba izolovaných rodinných domov, na Hrobárskej ulici zástavba dvojdomami. Ide zväčša o jednopodlažné objekty, niektoré novšie objekty sú dvojpodlažné. Pôvodná zástavba z 20. storočia sa v poslednom období prestavovala a zahusťovala novostavbami. Dôsledkom je, že zástavba pôsobí z urbanisticko-

architektonického hľadiska nekonzistentne. Naďalej tu ostávajú voľné prieluky na ďalšie zahustenie.

Geomorfologické pomery

Riešené územie patrí podľa geomorfologického členenia do Alpsko-himalájskej sústavy, podsústavy Panónska panva, provincie Západopanónska panva, subprovincie Malá Dunajská kotlina, oblasti Podunajská nížina a celku Podunajská rovina.

Z hľadiska morfológického je pre územie charakteristický akumulčný reliéf – fluviálna rovina s nepatrným uplatnením litológie. Reliéf je plochý, rovinný, antropogénne značne rozčlenený, s nadmorskou výškou 135 m n.m. – 136 m n.m.

Geologické a pôdne pomery

Územie leží na pravostrannej údolnej nive Dunaja, na severozápadnom okraji Podunajskej nížiny. Na geologickej stavbe sa podieľajú horniny neogénu a kvartéru. Podložie kvartérnych sedimentov je tu tvorené neogénnymi sedimentmi vo vývoji ílovitým a piesčitom. Ílovitý vývoj je reprezentovaný panónskym súvrstvom rôzne piesčitých, prípadne siltovitých ílov, s podradnými vložkami pieskov a drobnozrnných štrkov. Najvyššie vrstvy neogénneho súvrstvia reprezentujú uloženiny tzv. uhoľnej a modrej série. V spodnej časti sú sivé, zelené a žltosivé vápnité íly s malým obsahom piesku. Kvartérne sedimenty miestami začínajú povrchovou vrstvou navážok s rôznou mocnosťou (0,7 m – 3,3 m), ktoré obsahujú hlinu premiešanú so štrkom, úlomkami betónu a ďalších stavebných materiálov. Kvartér ďalej tvoria fluviálne sedimenty Dunaja s mocnosťou od 10 m do 20 m. Pod navážkami boli zistené vrstvy ílov s nízkou a strednou plasticitou tuhej konzistencie. Pod týmito vrstvami sa nachádzajú piesčité hliny tuhej konzistencie, nižšie nesúdržné sedimenty, vrstva pieskov – jemnozrnných s malou prímiesou drobného štrku do 0,5 cm. Hlbšie zrnitosť narastá a valúny sú do priemeru 3 – 5 cm.

Potenciálne prirodzené pôdy v riešenom území a jeho širšom okolí predstavujú prevažne fluvizeme karbonátové. Prevládajúci pôdotvorný proces je antropogénny. Prirodzená pôda je narušená antropickými vplyvmi natoľko, že vznikla pôda antropogénna.

Plochy ornej pôdy sú v kontakte so severozápadným okrajom riešeného územia (lokalita Kapitulský dvor). Podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ) ide o pôdny typ fluvizeme typické karbonátové, ľahké v celom profile, vysychavé (kód BPEJ: 0001001). Poľnohospodársku pôdu v riešenom území predstavujú záhrady pri rodinných domoch (niektoré záhrady sú v KN vedené ako orná pôda). Lesné pozemky sa tu nenachádzajú.

Pôdy v riešenom území majú strednú retenčnú schopnosť v závislosti od pokryvnej vegetácie. Vzhľadom na prevažujúci rovinný charakter a vysoký podiel zastavaných plôch majú pôdy minimálnu náchylnosť na vodnú eróziu a na veternú eróziu. Z hľadiska odolnosti pôd proti kompácii sú pôdy stredne až silne odolné a nenáchylné na acidifikáciu.

Klimatické pomery

Podľa klimatického členenia Slovenska patrí riešené územie do teplej klimatickej oblasti, okrskov T2 – teplý, suchý, s miernou zimou. Podľa priemerných ročných teplôt vzduchu (10 – 11° C) na meteorologickej stanici Letisko M.R. Štefánika sa oblasť zaraďuje k najteplejším v rámci SR. Najnižšie teploty pripadajú na mesiace január a február, najteplejšie mesiace sú júl a august.

Najvyšší priemerný úhrn zrážok pripadá na mesiace júl až august, najnižší na mesiace december až február. Priemerný ročný úhrn zrážok v Bratislave na stanici Letisko M.R. Štefánika je 560 mm. Najväčšie množstvo zrážok pripadá na letný polrok. V dlhodobom priemere sa vyskytujú zrážky 133 dní roku, z toho priemerný počet dní s úhrnom zrážok vyšším ako 10 mm predstavuje 18 – 19 dní. V máji až auguste sa v každom mesiaci vyskytnú priemerne 2 dni s úhrnom zrážok viac ako 10 mm, v zimnom období 1 deň. Za rok je priemerne 30 dní, v ktorých sa vyskytujú búrkové javy, najviac v máji až auguste. Snehové zrážky sú veľmi premenlivé a málo stabilné. Priemerný počet dní so snehovou pokrývkou s výškou viac ako 1 cm je 31 dní.

Priestorom Devínskej brány vchádzajú cez mesto do Podunajskej nížiny vzduchové hmoty zo severozápadu a severu, často sprevádzané rýchlymi zmenami počasia. Najčastejším smerom prúdenia vetra (podľa meraní za posledných 10 rokov) je severozápadný vietor, ktorý dosahuje priemernú rýchlosť 5,0 m/s. Priemerný počet bezveterných dní je len 90 ročne.

Ročný chod oblačnosti je charakterizovaný maximom v decembri a minimom v júli až septembri. Veľký počet dní s dostatočným až silným prúdením umožňuje rozptyl oblačnosti, ale umožňuje častý vývoj inverzie teploty, ktorá podmieňuje vznik hmiel a oblačnosti z hmly. Najväčší počet hodín slnečného svitu pripadá na mesiac júl, najmenší na december. Priemerná oblačnosť dosahuje okolo 60 %, jasných dní je v priemere 47 za rok a zamračených 120 dní. Priemerný ročný počet dní s hmlou je 35.

Tab. 2: Priemerné teploty vzduchu zo stanice Bratislava – Letisko M. R. Štefánika v r. 2010 (v ° C)

mesiac	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
	-2,6	0,5	6,0	11,1	15,3	19,7
VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Rok
23,2	19,9	14,5	8,1	7,4	-2,4	10,0

Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011

Tab. 3: Priemerné úhrny zrážok zo stanice Bratislava – Letisko M. R. Štefánika v r. 2010 (v mm)

mesiac	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
	60,8	16,9	9,9	78,6	139,9	62,3
VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Rok
92,3	139,1	83,4	25,4	48,2	38,1	794,9

Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011

Tab. 4: Úhrn slnečného svitu – Letisko M. R. Štefánika v r. 2010 (v hod.)

mesiac	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
	52,8	67,9	184,0	233,2	172,2	244,4
VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Rok
334,7	248,1	164,4	136,9	91,4	54,7	1984,7

Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011

Tab. 5: Početnosť výskytu smerov vetra zo stanice Bratislava – Letisko M. R. Štefánika v r. 2010 (v %)

mesiac	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE
	5,1	4,3	13,1	4,9	3,7	4,2	8,1	3,7
	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW
	3,3	1,9	4,0	1,8	3,7	7,2	17,7	6,6

Hydrologické a hydrogeologické pomery

Riešené územie hydrologicky patrí do povodia Dunaja. Z hľadiska typu režimu odtoku patrí do vrchovinovo-nížinnej oblasti s dažďovo-snehovým typom režimu odtoku, s výrazným podružným zvýšením vodnosti koncom jesene a začiatkom zimy.

Nenachádzajú sa tu žiadne povrchové toky ani vodné plochy. Najbližším vodným tokom je Dunaj – asi 1,5 km severne od hranice riešeného územia. Je typickou alpskou riekou s pomerne vyrovnaným rozdelením odtoku v priebehu roka.

Tab. 6: Vybrané hydrologické údaje – rieka Dunaj, stanica Bratislava-Devín

Rok	Priemerný prietok v m ³ /s	Maximálny prietok v m ³ /s	Minimálny prietok v m ³ /s
2008	1879	4780	900
2009	2186	8289	850
2010	2130	8071	1067

Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011

Tab. 7: Priemerné mesačné prietoky rieky Dunaj, stanica Bratislava-Devín, v r. 2010 (v m³/s)

mesiac	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
	1384	1355	2123	1802	2481	4023
VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Rok
2384	2871	2318	1471	1417	1891	2130

Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011

Riešené územie patrí do hydrogeologického regiónu Kvartér západného okraja Podunajskej roviny s medzizrnovou priepustnosťou. Z hľadiska hydrogeologickej rajonizácie patrí do rajóna Q 05. Ide o hydrogeologicky významné územie. Predpokladané zásoby podzemnej vody dosahujú hodnoty okolo 10 l.s⁻¹.km⁻².

Hladina podzemnej vody je v hĺbke 4,5 až 4,9 m na úrovni cca 131,1 m n.m. Maximálna hladina podzemnej vody môže dosiahnuť úroveň 134,7 m n.m., t.j. 1,3 m pod povrchom terénu. Výška hladiny závisí takmer výlučne od hladiny vody v Dunaji; vplyv zrážok a výparu je minimálny. Z hľadiska chemizmu a stupňa agresivity sú podzemné vody v riešenom území slabo agresívne.

Flóra

Podľa členenia Slovenska na fyto geograficko-vegetačné oblasti patrí riešené územie do dubovej zóny, nížinnej podzóny, rovinnej oblasti, do nemokraďového okresu, lužného podokresu. Podľa fyto geografického členenia (Atlas SSR, 1980) rastlinstvo riešeného územia patrí do oblasti panónskej flóry (Pannonicum), obvodu eupanónskej xerothermnej flóry (Eupannonicum) a okresu Podunajská nížina.

Potenciálnu prirodzenú vegetáciu, ktorá by sa v riešenom území vyvinula bez antropogénneho vplyvu, predstavujú vrbovo-topoľové lesy v záplavových územiach veľkých riek a jaseňovo-brestovo-dubové lesy v povodiach veľkých riek (Atlas krajiny SR, 2002).

Reálna vegetácia, nachádzajúca sa v danom území, je podstatne odlišná od prirodzenej vegetácie. Súčasný vegetačný kryt je tvorený prevažne zeleňou priemyselných areálov, záhradkami a ostatnou sídelnou zeleňou, s minimálnym podielom verejnej zelene. Chránené stromy sa tu nevyskytujú.

Upravená okrasná zeleň sa nachádza len pozdĺž ulíc Kopčianska a Údernicka a na cintoríne. Z krajinárskeho a estetického hľadiska sú kvalitné najmä stromoradia pozdĺž Údernickej ulice a Gogoľovej ulice.

V areáloch ide prevažne o zeleň antropogénneho charakteru – umelo vysadené stromy, miestami aj náletovú vegetáciu. Značné plochy, najmä v okolí komína a medzi cintorínom a železnicou, predstavuje ruderálna vegetácia. Z hľadiska drevinovej skladby prevažujú vo výrobných areáloch breza previsnutá (*Betula pendula*), borovica čierna (*Pinus nigra*), topoľ biely (*Populus alba*), topoľ čierny (*Populus nigra*), smrek obyčajný (*Picea abies*), javor

poľný (*Acer campestre* L.), pagaštan konský (*Aesculus hippocastanum*), agát biely (*Robinia pseudoacacia*), jedľa strieborná (*Abies procera* Glauca). S výnimkou menšej plochy v areáli Hydroniky ide z hľadiska kompozičného a krajinárskeho o nehodnotnú zeleň, bez predpokladu zachovania. Zdravotný stav zelene je vo všeobecnosti nevyhovujúci, mnohé dreviny sú prestarnuté, poškodené mechanicky alebo v dôsledku znečistenia.

Na cintoríne sa nachádza udržiavaná výsadba okrasných parkových drevín – platan javorolistý (*Platanus x hybrida*), smrek obyčajný (*Picea abies*), tuja západná (*Thuja occidentalis*), jedľa biela (*Abies alba*), lipa malolistá (*Tilia cordata* Mill.). Stav zelene je vyhovujúci. V záhradách rodinných domov v časti „Za Matadorkou“ sú vysadené okrasné dreviny a ovocné stromy.

Chránené územia a územný systém ekologickej stability

Riešené územie sa nachádza mimo súvislej sústavy chránených území Natura 2000 – nezasahuje do navrhovaných vtáčích území, ani území európskeho významu. Nenachádzajú sa tu maloplošné ani veľkoplošné chránené územia, významné mokrade, chránené stromy. V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany.

Riešené územie nekoliduje so žiadnymi prvkami územného systému ekologickej stability (ÚSES). Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (2007) sa z hľadiska širších vzťahov v okolí nachádzajú nasledovné prvky ÚSES:

- Regionálne biocentrum Pečenský les
- Regionálny biokoridor Chorvátske rameno – mestská časť Petržalka
- Genofondová lokalita Pečniansky háj s ramenom

Plocha zelene Petržalského cintorína má potenciál plniť funkciu interakčného prvku.

Stav a problémy životného prostredia

Staré environmentálne záťaž

Podľa environmentálnej regionalizácie patrí riešené územie do Bratislavskej zaťaženej oblasti so silne narušenou environmentálnou kvalitou. Bolo tu zaznamenané znečistenie pochádzajúce z činnosti bývalých výrobných závodov Matador, Detox, Hydronika. Ide prevažne o znečistenie zmäkčovadlami pri skladovaní a stáčaní, ropné znečistenie pri nakladaní s mazutom a znečistenie chemikáliami pri úpravni vody. Najväčší rozsah znečistenia sa vzhľadom na pôvodnú činnosť predpokladá v časti medzi areálovou železničnou vlečkou, cintorínom a rohom Gogoľovej a Dargovskej ulice, prípadne v bývalom areáli Hydroniky. V areáli bývalého závodu Hydronika bola sanovaná environmentálna záťaž z povrchovej úpravy kovov. V súčasnosti menšie množstvá odpadov produkujú prevádzky tlačiarňí, autoopravovní, Hydronika DEE, a.s.

Znečistenie ovzdušia

Na znečistenie ovzdušia výraznou mierou vplývajú veľké a stredné zdroje znečisťovania ovzdušia. Medzi najväčších znečisťovateľov na území hlavného mesta patria podniky Slovnaft, a.s., Bratislavská teplárenská, a.s., OLO, a.s., Slovnaft Petrochemicals, s.r.o.

V posledných rokoch má klesajúcu tendenciu znečistenie oxidmi dusíka (NO_x), oxidmi síry (SO₂) a celkovým organickým uhlíkom (COÚ). Dôvodom je ekologizácia výroby, ale aj celkový útlm priemyselnej produkcie a plynofikácia energetických stacionárnych zdrojov.

Tab. 8: Množstvo emisií zo stacionárnych zdrojov v okrese Bratislava V.

rok	TZL (t/r)	SO ₂ (t/r)	NO _x (t/r)	CO (t/r)	COÚ (t/r)
2007	5,84	9,44	111,64	40,09	32,93
2008	7,67	4,43	110,32	35,99	35,99
2009	6,57	6,22	107,18	38,85	38,85
2010	6,74	2,11	111,80	40,52	35,83

Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011

Okrem uvedených stacionárnych zdrojov je významným producentom emisií (hlavne oxidov dusíka) automobilová doprava na najzaťaženejších komunikáciách. Na kontaminácii ovzdušia tuhými znečisťujúcimi látkami sa podieľa aj sekundárna prašnosť.

Znečistenie podzemných vôd

Podľa Nariadenia vlády SR č. 617/2004 Z.z. nie je riešené územie zaradené do zoznamu zraniteľných a citlivých oblastí v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Kvalita pitnej vody z veľkozdrojov na území Bratislavy je ustálená a vyhovujúca. Pôvodné chemické zloženie podzemných vôd je zmenené v dôsledku antropogénnych aktivít. Medzi najčastejšie prekračované ukazovatele v porovnaní s limitnými hodnotami patria Mn, Fe, CHSK_{mn}, sírany a dusičnany.

V areáli bývalého závodu Matador bolo spracované hodnotenie rizík súčasného stavu znečistenia (Ekotoxikologické centrum Bratislava), ktoré preukázalo na základe prieskumných prác a rozborov podzemných vôd, že studne S-1 – S-6 mali podlimitné koncentrácie organických látok.

Zaťaženie prostredia hlukom

V okolí riešeného územia sú významnými zdrojmi hluku železničná trať, okolité zberné komunikácie (Panónska, Bratská), ako aj miestne komunikácie v riešenom území, najmä Kopčianska ul. Na uvedených komunikáciách základné hlukové hladiny dosahujú hodnoty od 58 do 65 dB. Hodnoty hluku vo väčšine obytného územia nepresahujú prípustné hodnoty, ktoré v zmysle zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí sú 60 dB pre dennú dobu a 50 dB pre nočnú dobu.

- Radiačné zaťaženie

Miera prirodzenej rádioaktivity nie je nadmerná – riešené územie sa nachádza na rozhraní oblastí s nízkym a stredným radónovým rizikom.

2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta

Pri spracovaní Územného plánu zóny Matador bola plne rešpektovaná platná územnoplánovacia dokumentácia vyššieho stupňa. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy bol schválený 31.5.2007 uznesením MZ č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN hl.m. SR Bratislavy č. 4/2007. Zmeny a doplnky 01 uvedenej ÚPD boli schválené uznesením MZ č. 600/2008 dňa 15.12.2008 a záväzná časť bola vyhlásená VZN hl.m. SR Bratislavy č. 12/2008 z 15.12.2008. Zmeny a doplnky 02 boli schválené uznesením MZ č. 400/2011 dňa 15.12.2011 a záväzná časť bola vyhlásená VZN hl.m. SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011.

Časť riešeného územia sa týka zmena, v regulačnom výkrese označená RV/PE/10, ktorá bola súčasťou zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Išlo o zmenu funkčnej a priestorovej regulácie z funkcie priemyselná výroba (kód 301), stabilizované územie na funkcie zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501), zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502), občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) a ostatná ochranná a izolačná zeleň (kód 1130), rozvojové územia, kódy F, G, I, J, M.

V záväznej časti Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy pre riešené územie, resp. územie jeho širších vzťahov, stanovuje nasledovné zásady a regulatívy:

- Podporovať prepojenie železničných koridorov č. IV. a V. na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava predmestie – Bratislava Petržalka s využitím pre medzinárodnú železničnú dopravu, regionálnu integrovanú dopravu a mestskú hromadnú dopravu
- Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry juhozápadný rozvojový smer Bratislavy, zahŕňajúci rozvoj územia mestských častí Petržalka a Jarovce pozdĺž štátnej hranice s Rakúskom, vytvárajúci možnosti rozvoja v smere rozvojových osí na rakúskom území pozdĺž toku Dunaja a v smere Petržalka – Kittsee:
 - navrhovaná nová mestská trieda, paralelná s trasou diaľnice D2 nadväzujúca na pravobrežné centrum a uzlový priestor Einsteinova ul. – Nový most priestorom Viedenskej cesty
 - s uzlovými priestormi Berg, v nadväznosti na prepojenia novej rozvojovej radiály na jestvujúce a navrhované priestory južného rozvoja – križovanie s Bratskou, s Kopčianskou - priestor Petržalka – Kittsee (potenciálne pokračovanie

„petržalského korza“ až do Kittsee), napojenie na Budatínsku ul., napojenie na Vyšehradskú ul., priestor Jarovce – Kittsee

- s dotváraním priestorov tak, aby boli schopné vývoja po overení a uplatnení ideí rozvoja prihraničného územia Bratislavy a prilahlých sídiel na rakúskom území
- V rozvoji občianskej vybavenosti zhodnotiť územné predpoklady západnej časti územia Petržalky – lokalita Kapitulské pole pre saturovanie špecifických nárokov lokalizácie novej diplomatickej štvrte
- V rozvoji dopravných systémov vo väzbe na nové rozvojové územia vybudovať zodpovedajúcu dopravnú infraštruktúru zohľadňujúcu aj kapacity celomestského dopravného systému s dôrazom na udržateľnosť dopravnej situácie v čase a priestore, rozvíjať trasy pre nemotorické druhy dopravy – cyklistické trasy nadmestského a celomestského významu, hlavné pešie trasy
- Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta v MČ Bratislava – Petržalka rešpektovať a rozvíjať:
 - lokalizáciu výškových a hmotových dominant ako deliacich a orientačných prvkov v ústrednom priestore a pri vstupoch do obytného územia z dopravných radiál
 - rozvíjať územia v žiaducej polyfunkcii mestského prostredia s rešpektovaním prírodných daností, potenciálu krajiny.
 - vytvárať identitu uzlových priestorov a umiestňovať sem dominanty ako identifikačné znaky podľa ich významu.
- V rozvoji technickej infraštruktúry (TI) dobudovať štruktúru systémov TI tak, aby pokrývala celé zastavané územie mesta a odstránili sa deficity z minulosti
- Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby v rozvojových územiach:
 - štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to : ... v ťažiskových, územne rozsiahlych rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania
 - v rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia
 - vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy
 - v rámci súčasných prístupov a tendencií v trvalo udržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) a v riešení novej zástavby: zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a charakteristický prevládajúci SZ smer vetrov; aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh a pod.

- nároky na plochy parkovo upravenej zelene min. 4 m² parkovej zelene/1 obyvateľa, čo v prepočítaní na 1 byt činí 11,2 m² parkovej zelene; hranica nástupu parčíka/parku je vo vnútornom meste od 180 bytových jednotiek 1,4 ha a od 450 b.j. 3,5 ha
- Podporovať rozvojom administratívy medzinárodný význam Bratislavy ako regionálneho centra Európskeho významu
- Vytvárať pri budovaní administratívnych komplexov hodnotné urbanizované prostredie mesta
- Rozvíjať administratívu charakteru podnikovej - firemnej administratívy aj v plochách výroby, kde predstavuje doplnkovú funkciu
- Rešpektovať a chrániť existujúce a navrhované koridory koľajových tratí na území mesta Bratislavy pre integrovaný systém osobnej koľajovej dopravy mesta a bratislavského regiónu, s možnosťou zahustenia zastávok na príslušných železničných tratiach
- Rezervovať územie pre prepojenie železničných koridorov č. IV. a V. na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka spolu s modernizáciou železničného uzla a s možnosťou pripojenia trasy B nosného systému MHD v Petržalke
- Rezervovať koridory pre výstavbu vedení technickej infraštruktúry:
 - preložka úseku vedenia VVN Petržalka III – Matador
 - preložka úseku vedenia VVN Matador – Kapitulské pole

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- D81. výstavba prepojenia železničných koridorov č. IV a V na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka a zapojenie Letiska M. R. Štefánika Bratislava na železničnú trať Bratislava ÚNS – Bratislava Nové mesto
- D.86 zdvojkolaženie železničnej trate v úseku Bratislava Petržalka – Kittsee
- D100. obslužné komunikácie v lokalite Matador, vrátane obslužnej komunikácie “Kopčany (vlečka)”
- D101. rozšírenie Bratskej (v úseku Panónska - diaľnica D2) na 4-pruh
- K12. dobudovanie kanalizácie systému zberača B: prítoky BVIII, predĺženie BXIV

Pre jednotlivé časti riešeného územia sú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy stanovené regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto, vrátane mestskej časti Petržalka.

Tab. 9: Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto, vrátane mestskej časti Petržalka, stanovené v Územnom pláne hlavného mesta Bratislavy

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	502	0,35	0,20
F	1,4	201	0,35	0,20
G	1,8	201	0,30	0,25
G	1,8	501	0,34	0,25
I	2,4	201	0,40	0,15
J	2,7	201	0,36	0,20
M	3,6	501	0,38	0,25

Vysvetlivky: IPP = index podlažných plôch, IZP = index zastavaných plôch, KZ = koeficient zelene

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov v záväznej časti stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch pre jednotlivé funkčné plochy. Do riešeného územia spadajú funkčné plochy s kódmi:

- 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie (pozdĺž Kopčianskej ul., Bratskej ul. a Úderníckej ul.)
- 301 – priemyselná výroba, stabilizované územie (areál Hydroniky)
- 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové aj stabilizované územie (vnútorná časť areálu bývalého závodu Matador; existujúca obytná časť „Za Matadorkou“)
- 502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, rozvojové územie (časť areálu bývalého závodu Matador)
- 602 – energetika a telekomunikácie, stabilizované územie (plocha elektrickej stanice TR Matador)
- 1120 – vyhradená zeleň, stabilizované aj rozvojové územie (Petržalský cintorín a príslušná plocha pre jeho rozšírenie)
- 1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň, rozvojové územie (pozdĺž Bratskej ul.)

Západná časť riešeného územia zóny Matador je v ÚPN mesta charakterizovaná ako stabilizované územie (okrem rozvojovej plochy vyhradená zeleň pri cintoríne) a východná časť riešeného územia je v ÚPN mesta charakterizovaná 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód regulácie F201, F502, G201, G501, I201, J201, M501.

Stabilizované územie je podľa ÚPN mesta charakterizované ako územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa

zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Tab. 10: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu – kód funkcie 201

201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu
prípustné
V území je prípustné umiestňovať najmä:
<ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
prípustné v obmedzenom rozsahu
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
<ul style="list-style-type: none"> - 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:
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu

- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Tab. 11: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre plochy priemyselnej výroby – kód funkcie 301

301 priemyselná výroba
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce
<ul style="list-style-type: none"> - areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu - areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov - priemyselné a technologické parky
prípustné
V území je prípustné umiestňovať najmä:
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou - dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín - zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia
prípustné v obmedzenom rozsahu
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
<ul style="list-style-type: none"> - skladové areály, distribučné centrá - stavebné dvory a zariadenia - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou - byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty - zeleň líniovú a plošnú - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému - zariadenia na nakladanie s odpadmi
nepripustné
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
<ul style="list-style-type: none"> - bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu - základné a vysoké školy - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu - kongresové a veľtržné areály - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - areálové a kryté zariadenia športu a voľného času - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia pre poľnohospodársku výrobu

- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Tab. 12: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti – kód funkcie 501

501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
<p>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.</p> <p>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</p>
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti
neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Tab. 13: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných – kód funkcie 502

502 zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
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.
SPOSÔBY 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

Tab. 14: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre územia energetiky a telekomunikácií – kód funkcie 602

602 energetika a telekomunikácie
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla - rozvodné zariadenia - elektrické stanice - regulačné stanice plynu - koncové a výstupné zariadenia plynovodov - odovzdávacie stanice tepla - prečerpávacie a kompresorové stanice - nádrže a zásobníky - telekomunikačné zariadenia
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zeleň ochrannú a izolačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy - tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov - byty v objektoch funkcie – služobné byty - technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke
<p>nepripustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Tab. 15: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre územia vyhradenej zelene – kód funkcie 1120

1120 vyhradená zeleň
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia zelene botanických a zoologických záhrad, arborét, zelene cintorínov a urnových hájov.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - areálová zeleň - plošná a líniová zeleň - botanické záhrady - arboréta - zoologické záhrady - cintoríny, urnové háje
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy v plochách zelene - les - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
<p>nepripustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Tab. 16: Regulácia funkčného využitia plôch pre zmiešané územia podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy pre územia ostatnej ochrannej a izolačnej zelene – kód funkcie 1130

1130 ostatná ochranná a izolačná zeleň
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce - zeleň líniová a plošná
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä: - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: - stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - ČSPH - diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia - zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.
nepripustné - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

Pre pozemky nachádzajúce sa v riešenom území sú záväzné limity stanovené v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (p. predchádzajúca kapitola).

Limity využitia prírodných zdrojov

V riešenom území sa nenachádzajú prírodné zdroje limitujúce celkový potenciál využitia územia. Vzhľadom k skutočnosti, že v niektorých častiach riešeného územia vznikli v dôsledku predchádzajúcej výroby environmentálne záťaž, je potrebné pred zahájením novej výstavby uskutočniť úplné odstránenie všetkých ekologických záťaž.

Ochranné pásma

Pri návrhu celkovej urbanistickej koncepcie a regulatívov bolo ďalej potrebné zohľadniť limity ochranných pásiem, prevažne týkajúce sa zariadení a sietí technického vybavenia a dopravného vybavenia:

- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 110 kV – 15m
 - 22 kV – 10m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách:
 - 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
 - 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500 mm)
- ochranné pásmo cintorína 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)

Chránené územia

Riešené územie sa nachádza mimo súvislej sústavy chránených území Natura 2000 – nezasahuje do navrhovaných vtáčích území, ani území európskeho významu. Nenachádzajú sa tu maloplošné ani veľkoplošné chránené územia, významné mokrade, chránené stromy.

Stavebné uzávery

V riešenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou. Navrhnutá koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery na území zóny Matador.

Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia zóny Matador jednotlivými médiami technickej infraštruktúry nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia za predpokladu vybudovania prepojení na

kapacitné siete technickej infraštruktúry z príslušných koridorov nachádzajúcich sa na hraniciach, resp. v blízkosti riešeného územia. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou je istým limitom nedostatočná kapacita vodovodnej siete v Kopčianskej ul., čo je možné riešiť napojením na vodovod v Panónskej ceste.

Existujúce vnútroareálové inžinierske siete bývalých závodov Matador a Hydronika vzhľadom na ich parametre a polohu v území nie sú vhodné pre zabezpečenie zásobovania navrhovanej zástavby.

Ochrana prírody, krajiny, poľnohospodárskej pôdy a kultúrnych pamiatok

V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. Nenachádzajú sa tu žiadne biokoridory ani biocentrá. Jediným ekologicky významným segmentom krajiny je plocha zelene Petržalského cintorína, ktorá má potenciál plniť funkciu interakčného prvku.

Takmer 100% plôch, na ktorých sa navrhuje nová výstavba, sú v KN vedené ako zastavané plochy. Poľnohospodársku pôdu v riešenom území predstavujú záhrady pri rodinných domoch. Navrhuje sa výstavba na 27 voľných prielukách v rámci zastavaného územia, ktoré sú v KN vedené ako záhrady. To pri zastavanej ploche 120 m² na 1 objekt predstavuje zanedbateľný záber poľnohospodárskej pôdy s výmerou 0,32 ha. Lesné pozemky sa tu nenachádzajú.

V riešenom území sa nenachádza pamiatková rezervácia, pamiatková zóna a nezasahujú sem ani ochranné pásma pamiatkových území. Na Petržalskom cintoríne sa nachádzajú dve nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF), na ktoré sa vzťahuje ochrana v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a ktoré budú zachované:

- pomník obetiam holokaustu z roku 1958 – č. ÚZPF 319/1
- masový hrob židovských obetí z roku 1945 – č. ÚZPF 319/2

2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia

2.5.1 Riešenie priestorovej kompozície

Kompozičnú osnovu navrhovaného riešenia zakladajú kompozičné osi, ktoré nadväzujú na formujúcu sa os pozdĺž Kopčianskej ul., v širšom kontexte pozdĺž Panónskej cesty a s lokálnym kompozičným uzlom v okolí železničnej stanice Petržalka. Hlavnú kompozično-organizačnú os reprezentuje teda Kopčianska ul., ktorá má však primárne dopravnú funkciu, preto ju posilňuje paralelná os vnútri zóny. Na túto os bude kolmá ďalšia hlavná kompozičná os, ktorá bude ďalej pokračovať po Dargovskej ul. i do obytného súboru Dvory. Ako potenciálna hlavná kompozičná os vystupuje aj Údernícka ul. – jej zárodok bol založený situovaním komplexu Vienna Gate. S ohľadom na charakter pripravovaných stavebných zámerov sa na tejto osi bude formovať vyššia mestotvorná zástavba, ktorá bude mať primeranú odozvu aj na druhej strane ulice – na území zóny Matador.

Na kompozičných osiach a ich prienikoch sa navrhujú ťažiskové priestory so sústredením hmôt s dominantným priestorovým účinkom (pásmo výškových dominánt).

Navrhovaná zástavba v centrálnej časti riešeného územia má charakter solitérov umiestnených na nižšej podnoži. V okrajových častiach prechádza do blokovej zástavby v podobe uzatvorených alebo polouzatvorených blokov. Hmotovo-priestorová štruktúra je odrazom navrhovaného funkčného využitia – v nižšej podnoži je umiestňovaná občianska vybavenosť obchodu a služieb, výškové objekty budú využité pre bývanie alebo komerčnú administratívu.

Bloková zástavba je aplikovaná aj vo výrobnom území – vedecko-technologickom parku, kde frontálne časti zástavby sú určené pre výskum a administratívu a vo vnútorných častiach blokov sú situované výrobné halové objekty.

Koridory Kopčianskej ul. a Úderníckej ul. sú zvýraznené kontinuálnou líniovou uličnou zástavbou, ktorá má súčasne protihlukovú funkciu.

V časti „Za Matadorkou“ sa nenavrhujú výraznejšie zásahy, ktoré by zmenili mierku tejto urbanistickej štruktúry s prevahou rodinných domov. Voľné prieluky sa vyplnia solitérnymi objektmi, ktoré budú výškou (1-2 podlažia) i mierkou nadväzovať na charakter existujúcej zástavby, čím sa stane kompaktnejšou.

Ako kompozičný prvok je využívaná aj zeleň – líniové formácie zelene (stromoradia, aleje) sú aplikované tak, aby podčiarkli charakter uličného priestoru. Výrazným kompozičným prvkom je centrálny park v ťažiskovom priestore zóny. Je vymedzený priestorom námestia a dvomi pešími ťahmi priliehajúcimi k zástavbe s aktívnym parterom, t.j. s občianskou vybavenosťou v parteri. Atraktivitu peších ťahov okrem toho zvýraznia aj obchodné pasáže. Oživenie verejných priestranstiev a parku prinesie tiež vodný prvok v rôznych podobách.

Navrhovaný nárast výškovej hladiny zástavby odôvodňuje snaha o využitie jedinečného polohového potenciálu územia. Najvyššiu hladinu bude zástavba dosahovať v jadrovej časti

bývalého závodu Matador so základnou výškou zástavby 6 – 10 podlaží, ktorú budú presahovať výškové objekty s viac ako 13 podlažiami. Na hlavných kompozičných osiach a v uzlových priestoroch sú vymedzené tzv. pásma výškových dominant, kde je prípustná lokalizácia výškových objektov (maximálny počet podlaží a súčasne maximálna výška sú určené pre každý regulačný blok osobitne v záväznej časti tejto dokumentácie).

V stabilizovanom obytnom území časti „Za Matadorkou“ nedôjde k zvýšeniu podlažnosti zástavby.

V celkovom obraze mesta navrhovaná urbanistická štruktúra vhodne doplní jeho siluetu, priestor obohatí o nové dominanty, pričom nadviaže na existujúci kompozičný uzol s výškovými objektmi komplexu Vienna Gate.

Výškové dominanty budú usporiadané pozdĺž hlavného pešieho prepojenia rovnobežného s Kopčianskou ulicou. Úlohu kompozičného akcentu bude plniť komín bývalého závodu Matador, vysoký 115 m, ktorý sa aj vo výškovej sídliskovej zástavbe Petržalky uplatňuje ako orientačný bod. Bude pripomínať priemyselnú minulosť lokality – využije sa ako vyhládková veža, prípadne pre potreby telekomunikácií.

Celková hmotovo-priestorová koncepcia riešeného územia, manifestovaná kompozičným jadrom s výškovými objektmi, vytvorí novú siluetu pri vstupe do mesta v smere z Maďarska a Rakúska. Bude prirodzeným a logickým symbolom vznikajúcej tzv. západnej rozvojovej osi, ktorá predstavuje najperspektívnejší smer budúceho rozvoja mesta, podporovaný bezproblémovou dostupnosťou a výhodnou polohou voči hlavnému urbanistickému ťažisku mesta.

V panoramatických pohľadoch bude navrhovaná zástavba vnímaná predovšetkým z ľavobrežnej časti mesta, najmä aj z vyvýšených častí mesta (okolie Bratislavského hradu, Slavína). Z mostu Apollo ani z Prístavného mostu navrhovaná zástavba nebude vnímaná. Najvýznamnejší panoramatický pohľad s výrazným priestorovým uplatnením navrhovanej zástavby bude pri vstupe do mesta v smere od hraničných priechodov Berg, z diaľnice D2 (od Kitsee) a mostu Lafranconi.

Z pohľadov a priehľadov z existujúcej zástavby Petržalky nebude navrhovaná urbanistická štruktúra vnímaná, keďže ju prekrýva súčasná zástavba bytových domov. Viditeľná bude najmä v priamom kontakte s riešeným územím – t.j. z Panónskej cesty a z Bratskej ulice.

Pre dodržanie koncepcie priestorovej kompozície sú v záväznej časti tejto dokumentácie stanovené špecifické regulatívy a zásady.

2.5.2 Riešenie funkčného využitia

Funkčné využitie riešeného územia stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (sektor OV) sa bude sústreďovať predovšetkým pozdĺž Kopčianskej ul., prípadne aj pozdĺž Úderníckej ul.

Prevažná väčšina plochy územia spadá do zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti (sektor BOV). Ide o ťažiskovú časť územia bývalého závodu Matador. Prevažnú časť podlažných plôch predstavuje bývanie, pričom občianska vybavenosť sa tu bude sústreďovať hlavne v parteri budov. Do rovnakého územia funkčného využitia spadá aj existujúca prevažne obytná časť „Za Matadorkou“, reprezentujúcu stabilizované územie.

Areál Hydroniky (územie medzi ulicami Kaukazská, Gogoľova, Údernicka a Dargovská) je z hľadiska funkčného využitia zaradený medzi plochy priemyselnej výroby (sektor PV), pričom sa tu však predpokladá orientácia na progresívne odvetvia výroby a podnikateľských aktivít spojené s výskumom a vývojom. Prechodné územie medzi vyššie uvedenými funkciami bude tvoriť zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (sektor OS), ktoré bude tvoriť „nárazníkovú zónu“ tlmiacu prípadné negatívne vplyvy. Nachádza sa v časti areálu bývalého závodu Matador priľahlej ku Gogoľovej ul.

Cintorín a navrhovaná plocha pre jeho rozšírenie predstavuje vyhradenú zeleň (sektor VZ). Ostatná ochranná a izolačná zeleň plní svoju funkciu pozdĺž Bratskej ul. (sektor OZ). Verejná parková zeleň je súčasťou funkčných plôch zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti.

Riešené územie je z hľadiska regulácie funkčného využitia územia a ďalších regulatívov členené na 3 hierarchické úrovne:

- zóna – je vymedzená hranicami riešeného územia
- sektor – charakteristická časť zóny, homogénna z hľadiska funkčného využitia územia, odvodená od regulačných jednotiek použitých na úrovni Územného plánu hl. m. Bratislava. Sektory sú diferencované kódom funkčného využitia (OV, BOV, OS, OZ, VZ, ET, BOVS, PV)
- regulačný blok – základná jednotka regulácie, funkčne aj priestorovo homogénna, obvykle ohraničená osami navrhovaných koridorov komunikácií. Každý regulačný blok je identifikovaný číslom, ktoré je nezávislé na označení sektoru (1 – 29). Pre každý regulačný blok sú okrem regulatívov funkčného využitia stanovené špecifické regulatívy intenzity využitia, architektonické regulatívy, prevádzkové regulatívy, regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia.

Tab. 17: Rozdelenie územia zóny na regulačné bloky podľa funkčného využitia územia

Označenie reg. bloku / sektora	Výmera v m ²	Kódy podľa ÚPN hl. mesta	Funkčné využitie územia
1-BOV	21175	G501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
2-BOV	72468	M501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
3-BOV	48298	M501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
4-OV	14609	G201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
5-OV	12279	G201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
6-OV	15466	J201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
7-OV	18661	I201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
8-OV	23375	G201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
9-OV	17436	I201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
10-OV	14094	F201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
11-OS	9335	F502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
12-OS	11604	F502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
13-OS	10750	F502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
14-OZ	40203	1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň
15-VZ	18833	1120	vyhradená zeleň
16-VZ	11349	1120	vyhradená zeleň
17-ET	7157	602	energetika a telekomunikácie
18-BOVS	11907	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
19-BOVS	8525	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
20-BOVS	9137	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
21-BOVS	9710	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
22-BOVS	5131	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
23-BOVS	5077	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
24-BOVS	10367	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
25-BOVS	6620	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
26-PV	25640	301	priemyselná výroba
27-PV	23685	301	priemyselná výroba
28-PV	26395	301	priemyselná výroba
29-PV	24449	301	priemyselná výroba

Podrobné regulatívy funkčného využitia pre jednotlivé regulačné bloky, s uvedením prevládajúceho, prípustného, prípustného v obmedzenom rozsahu a neprípustného

funkčného využitia sú presne opísané v súhrnných regulačných listoch regulačných blokov v kap. 3.1 a sú súčasťou záväznej časti tejto dokumentácie.

Z hľadiska pomerného zastúpenia jednotlivých funkčných podlažných plôch v riešenom území zóny dominuje trvalé bývanie. V rámci funkcie občianskej vybavenosti je najvýznamnejšou mierou zastúpená komerčná administratíva.

Tab. 18: Prehľad navrhovaných kapacít podlažných plôch v m² podľa funkčného využitia

Označ. reg. bloku / sektora	Trvalé bývanie	Prechodné ubytovanie	Administratíva	Výskum (vedeckotech. park – admin. časť)	Obchod, komerčné a výrobné služby	Sociálne služby	Voľný čas, kultúra	Výroba a sklady
1-BOV	20120	0	0	0	10116	0	3466	0
2-BOV	169436	0	23104	0	37141	0	0	0
3-BOV	81390	18815	29140	0	18322	0	2140	0
BOV spolu	270946	18815	52244	0	65579	0	5606	0
4-OV	0	0	15333	0	0	3100	620	0
5-OV	0	0	21681	0	0	0	0	0
6-OV	0	0	35131	0	0	0	0	0
7-OV	0	0	41716	0	0	0	0	0
8-OV	0	0	16571	0	8082	0	0	0
9-OV	0	0	36008	0	0	0	0	0
10-OV	2276	0	6485	0	2543	7160	0	0
OV spolu	2276	0	172925	0	10625	10260	620	0
11-OS	0	0	0	0	11994	0	0	0
12-OS	0	0	0	0	15101	0	0	0
13-OS	0	0	0	0	14384	0	0	0
OS spolu	0	0	0	0	41479	0	0	0
14-OZ	0	0	0	0	0	0	0	0
OZ spolu	0	0	0	0	0	0	0	0
15-VZ	0	0	0	0	0	167	0	0
16-VZ	0	0	0	0	0	0	0	0
VZ spolu	0	0	0	0	0	167	0	0
17-ET	0	0	0	0	0	0	0	0
ET spolu	0	0	0	0	0	0	0	0
18-BOVS	1338	0	0	0	3582	0	0	0
19-BOVS	1061	0	0	0	0	0	0	0
20-BOVS	2320	0	0	0	0	0	0	0
21-BOVS	2047	0	0	0	0	0	0	0
22-BOVS	1780	0	0	0	0	0	0	0
23-BOVS	1215	0	0	0	0	0	0	0
24-BOVS	1092	0	0	0	2188	0	0	0

Označ. reg. bloku / sektora	Trvalé bývanie	Prechodné ubytovanie	Administratíva	Výskum (vedeckotechn. park – admin. časť)	Obchod, komerčné a výrobné služby	Sociálne služby	Voľný čas, kultúra	Výroba a sklady
25-BOVS	1416	0	0	0	512	0	0	0
BOVS spolu	12269	0	0	0	6282	0	0	0
26-PV	0	0	0	8732	0	0	0	14423
27-PV	0	0	0	18560	0	0	0	3536
28-PV	0	0	0	42020	0	0	0	3830
29-PV	0	0	0	33254	0	0	0	2665
PV spolu	0	0	0	102566	0	0	0	24454
Celkom	285491	18815	225169	102566	123965	10427	6226	24454

Tab. 19: Základné urbanistické bilancie

Označenie reg. bloku / sektora	Výmera v m ²	Zastavané plochy v m ²	Plochy zelene v m ²	Podlažné plochy v m ²
1-BOV	21175	4404	5331	33702
2-BOV	72468	19820	22330	229681
3-BOV	48298	14609	13591	149807
BOV spolu	141941	38833	41252	427236
4-OV	14609	3650	6398	19053
5-OV	12279	2295	3903	21681
6-OV	15466	4017	4517	35131
7-OV	18661	5132	5330	41716
8-OV	23375	5937	5851	24653
9-OV	17436	6008	3083	36008
10-OV	14094	3959	3108	18464
OV spolu	115920	31444	32190	196706
11-OS	9335	2852	2224	11994
12-OS	11604	3553	3905	15101
13-OS	10750	3382	2513	14384
OS spolu	31689	9787	8642	41479
14-OZ	40203	0	24712	0
OZ spolu	40203	0	24712	0
15-VZ	18833	167	18666	167
16-VZ	11349	0	8628	0
VZ spolu	30182	167	27294	167
17-ET	7157	0	6807	0
ET spolu	7157	0	6807	0
18-BOVS	11907	2585	6238	4920
19-BOVS	8525	1061	6527	1061

Označenie reg. bloku / sektora	Výmera v m ²	Zastavané plochy v m ²	Plochy zelene v m ²	Podlažné plochy v m ²
20-BOVS	9137	1585	6358	2320
21-BOVS	9710	1687	6907	2047
22-BOVS	5131	1000	3276	1780
23-BOVS	5077	855	3496	1215
24-BOVS	10367	1837	6168	3280
25-BOVS	6620	964	4351	1928
BOVS spolu	66474	11574	43321	18551
26-PV	25640	8076	5686	23155
27-PV	23685	7667	4452	22096
28-PV	26395	9752	6296	45850
29-PV	24449	7528	4204	35919
PV spolu	100169	33023	20638	127020
Celkom	533735	124828	204856	797113

Návrh novej zástavby podľa navrhovaných funkčných plôch by pri plnom využití ich kapacity priniesol vznik 9042 pracovných príležitostí, z toho väčšinu v segmente komerčnej administratívy. V riešenom území zóny daný počet pracovníkov predstavuje zaťaženosť územia na úrovni 169 pracovníkov na hektár.

Tab. 20: Skladba pracovných príležitostí

Funkčné využitie / druh aktivity	Počet pracovných príležitostí
Výrobné aktivity	244
Komerčná administratíva	5629
Výskum a vývoj	1282
Maloobchod, komerčné služby, voľný čas	1313
Sociálne služby	261
Prechodné ubytovanie	313
Spolu	9042

Tab. 21: Zataženosť územia

	Prítomné obyvateľstvo
Trvale bývajúce obyvateľstvo	5252
Zamestnanci	9042
Návštevníci zariadení služieb, maloobchodu	1240
Návštevníci prechodného ubytovania	600
Denne prítomné obyvateľstvo - spolu	16134

Denne prítomné obyvateľstvo bude tvoriť predovšetkým bývajúce obyvateľstvo, zamestnanci obchodných prevádzok a administratívy a v menšej miere aj návštevníci

prevádzok služieb, maloobchodu a prechodného ubytovania. Súhrnná maximálna zaťaženosť územia bude 16134 obyvateľov, čo predstavuje 302 obyv./ha.

2.5.3 Riešenie bývania

Z prieskumov a rozborov pre Územný plán zóny Matador vyplynulo zistenie, že reprodukčná vitalita populácie v okrese Bratislava V. je v porovnaní s celomestským priemerom podstatne vyššia a v horizonte 5 – 10 rokov bude generovať prirodzené prírastky. Obmedzená ponuka vhodných bytov a mimoriadne nízky prírastok bytového fondu v mestskej časti Bratislava – Petržalka, spolu s ďalšími faktormi, je príčinou značných migračných pohybov v neprospech tejto mestskej časti. Z hľadiska perspektívy rozvoja mestskej časti je preto nevyhnutné v krátkom čase vytvoriť, resp. podporiť novú ponuku na trhu bývania, ktorá by uspokojila dopyt rôznych cieľových skupín a ponúkla bývanie v atraktívnom prostredí s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti i pracovných príležitostí.

Rozhodujúci podiel navrhovaného bytového fondu v rámci riešeného územia zóny je sústredený v sektore BOV, ktorý pozostáva z regulačných blokov 1, 2, 3. Podľa regulačných podmienok ide o zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, v navrhovanej zástavbe však podiel bývania na celkovom úhrne podlažných plôch predstavuje takmer 2/3. Bývanie prevláda aj v sektore BOVS (regulačné bloky) v časti „Za Matadorkou“. Ide však o stabilizované územie s individuálnou zástavbou rodinných domov so súhrnnou kapacitou 70 bytových jednotiek, preto celkový podiel na bytovom fonde dosahuje len 3% v rámci územia zóny. V obmedzenom rozsahu je obytnú funkciu ako doplnkovú možné lokalizovať aj v sektoroch OV a OS.

Konfigurácia zástavby a príslušné regulatívy umiestnenia stavieb sú navrhnuté tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch vyhovujúce svetlo-technické podmienky v súlade s požiadavkami aktuálnej STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie. Uvedené požiadavky boli preverené osobitnou svetlo-technickou štúdiou pre ťažiskovú časť riešeného územia s návrhom lokalizácie výškových budov v rámci regulačných blokov 2 a 3 (ako súčasť dokumentácie pre územné rozhodnutie). Na základe posúdenia ekvivalentných uhlov tienenia boli navrhnuté odstupy medzi budovami a výška budov. Osobitná svetlo-technická štúdia bola vypracovaná aj pre návrh polyfunkčnej budovy KREAL na Úderníckej ul.

Na ochranu navrhovanej obytnej zástavby pred hlukom z dopravných koridorov (železnica, cestné komunikácie vyšších funkčných tried) sú dôsledne aplikované urbanistické opatrenia – pozdĺž ulíc Kopčianska, Údernícka a Bratská sú situované výlučne objekty občianskej vybavenosti s líniovým bariérovým pôdorysom, aplikované sú aj línie a pásy ochrannej zelene.

Celková navrhovaná kapacita riešeného územia je 2414 bytových jednotiek, z toho 98,2% pripadá na navrhované byty. Súhrnná podlažná plocha pre funkciu bývanie predstavuje 285491 m². Pri celkovej uvažovanej obložnosti 2,1 – 2,7 obyv./byt (v jednotlivých

regulačných blokoch) bude kapacita riešeného územia 5252 obyvateľov. Priemerná hustota obyvateľov za celú zónu bude predstavovať 98 obyv./ha. Z hľadiska veľkostnej skladby bytov sa uvažuje s prevahou 2- a 3- izbových bytov, ktoré predstavujú 75% kapacít navrhovaného bytového fondu. Pri 1-izbových bytoch sa uvažuje obložnosť 1,0 obyv./byt, pri 2-izbových bytoch 1,85 obyv./byt, pri 3-izbových bytoch 2,85 obyv./byt a pri 4- a viacizbových bytoch 3,75 obyv./byt. Podrobnejšie bilancie sú uvedené v nasledujúcich tabuľkových prehľadoch.

Tab. 22: Prehľad bilancií bytového fondu

Označenie reg. bloku / sektora	Počet bytových jednotiek	Podlažná plocha - bývanie v m ²	Obložnosť bytov	Počet obyvateľov
1-BOV	173	20120	2,5	432
2-BOV	1454	169436	2,1	3053
3-BOV	698	81390	2,2	1535
BOV spolu	2325	270946		5020
10-OV	19	2276	2,5	47
OV spolu	19	2276		47
18-BOVS	6	1338	2,7	16
19-BOVS	9	1061	2,7	24
20-BOVS	13	2320	2,7	35
21-BOVS	15	2047	2,7	40
22-BOVS	8	1780	2,7	21
23-BOVS	7	1215	2,7	18
24-BOVS	7	1092	2,7	18
25-BOVS	5	1416	2,7	13
BOVS spolu	70	12269		185
Spolu	2414	285491		5252

Tab. 23: Skladba bytového fondu – podľa druhu zástavby, spôsobu využitia, plošného štandardu

	Počet bytových jednotiek	Podiel
Bývanie podľa druhu zástavby		
V bytových domoch	2338	97%
V rodinných domoch	76	3%
Bývanie podľa spôsobu využitia		
Trvalé bývanie	2414	80%
Prechodné bývanie	600	20%
Bývanie podľa plošného štandardu		
1-izbové	483	20%
2-izbové	845	35%
3-izbové	966	40%
4-izbové a viacizbové	120	5%

Z hľadiska vekovej skladby obyvateľov sa na území zóny predpokladá oproti údajom za celú mestskú časť Petržalka nadpriemerné zastúpenie obyvateľov produktívneho veku – až 75% (stav k 31.12.2012 za MČ Petržalka: 63,3%), priemerné zastúpenie obyvateľov predproduktívneho veku – 15% (stav za MČ Petržalka: 12,1%) a podstatne nižšie zastúpenie obyvateľov poproduktívneho veku – 10% (stav za MČ Petržalka: 24,7%). Z pomeru jednotlivých vekových skupín vyplýva aj predpoklad nadpriemerného zastúpenia ekonomicky aktívnych obyvateľov – až 65%.

2.5.4 Riešenie občianskej vybavenosti

S umiestnením občianskej vybavenosti celomestského až nadmestského významu sa počíta v sektore OV (reg. bloky 6 – 13). Predovšetkým sa však bude koncentrovať pozdĺž Kopčianskej ul., v reg. blokoch 6, 7, 9. Celkový úhrn podlažných plôch občianskej vybavenosti celomestského až nadmestského významu predstavuje 112 855 m², čo tvorí podiel 29% na celkovom úhrne podlažných plôch občianskej vybavenosti.

V ostatných sektoroch je občianska vybavenosť zväčša nižšieho významu kombinovaná s ďalšími funkciami – v sektore BOV a BOVS s bývaním, v sektore OS s výrobnými a nevýrobnými službami. V reg. bloku 3 sa počíta s umiestnením zariadenia prechodného ubytovania – hotela s kapacitou 600 lôžok a s konferenčnými priestormi.

Na celkovej kapacite navrhovanej občianskej vybavenosti sa najväčšou mierou bude podieľať komerčná administratíva a prevádzky maloobchodu a komerčných služieb (predajne, supermarkety, základné služby pre obyvateľstvo, prevádzky verejného stravovania – bistrá, reštaurácie). V návrhu sú zastúpené aj menšie zariadenia pre kultúru a voľný čas (klubové priestory a pod.). Sociálne služby budú reprezentovať vzdelávacie zariadenie a zdravotné stredisko. Pre vzdelávacie zariadenie s kapacitou pre cca 250 detí (materská škola, prípadne spolu so ZŠ – I. stupeň) a s podlažnou plochou 3100 m² je rezervovaná plocha v regulačnom bloku 4. Zdravotné stredisko s podlažnou plochou viac ako 7000 m² bude situované v regulačnom bloku 10, na mieste bývalého podnikového zdravotného strediska.

Pre oddychovo-rekreačné aktivity sa uvažuje s menšími detskými ihriskami a viacúčelovými ihriskami na voľných priestranstvách a na terasách, resp. zelených strechách navrhovanej zástavby, predovšetkým v rámci sektora BOV. Celková plocha exteriérových ihrísk predstavuje cca 5000 m². V rámci navrhovanej polyfunkčnej zástavby v tomto sektore sa uvažuje s lokalizáciou komerčných športovo-rekreačných a relaxačných zariadení pre verejnosť – bazény, fitness, wellnes.

Ďalšie zariadenia občianskej vybavenosti sa nachádzajú v blízkych obytných súboroch Dvory I, II, III, V – vzdelávacie zariadenia: ZŠ Prokofievova, ZŠ Hálova, ZUŠ Daliborovo nám., Evanjelické lýceum na Vranovskej ul., SPŠ elektrotechnická na Hálovej ul., Vysoká škola manažmentu / City University na Panónskej ceste; zdravotnícke zariadenia:

zdravotné strediská na Fedinovej ul. a na Záporožskej ul.; kultúrne zariadenia a sakrálné stavby: CC Centrum na Jiráskovej ul., Pastoračné centrum Jána Pavla II., kostol povýšenia Sv. kríža na Daliborovom nám.; športovo-rekreačné zariadenia: športová hala na Prokofievovej ul., letné kúpalisko Matadorka. Uvedené zariadenia občianskej vybavenosti majú dostatočné kapacitné rezervy. Nachádzajú sa v pešej dostupnosti 200 – 1000 m od okraja riešeného územia zóny.

Tab. 24: Bilancie občianskej vybavenosti

	Funkčná podlažná plocha v m ²	Kapacita
Administratíva	225170	čistá úžitk. plocha: 112585 m ²
Obchod	61864	čistá úžitk. plocha: 30932 m ²
Komerčné služby	20622	čistá úžitk. plocha: 10311 m ²
Výrobné služby	41479	čistá úžitk. plocha: 20740 m ²
Sociálne služby	10427	vzdel. zariadenia: 250 detí poliklinika: 30 ambulancií
Voľný čas / kultúra	6226	čistá úžitk. plocha: 3113 m ²
Prechodné ubytovanie	18815	600 lôžok
Spolu	487169	

Občianska vybavenosť bude generovať väčšinu pracovných príležitostí v riešenom území. Z celkového počtu 9042 budúcich pracovných miest, bude na terciérny sektor pripadať 97% pracovných miest, zvyšok bude v sekundárnom sektore (priemyselná výroba).

2.5.5 Riešenie výrobných a podnikateľských aktivít

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je severozápadná časť územia zóny definovaná ako stabilizované územie priemyselnej výroby. V návrhu ÚPN-Z Matador ide o regulačné bloky 26 – 29. Navrhovaná zástavba nepredpokladá využitie pre tradičnú priemyselnú výrobu, skôr orientáciu na progresívne odvetvia výroby a podnikateľských aktivít spojené s výskumom a vývojom. Výrobné objekty sú preto bezprostredne previazané s objektmi podnikovej administratívy, výskumu a vývoja. Zástavba bude mať charakter vedecko-technologického parku, s vnútorným členením na administratívnu časť a výrobnú časť.

Lokalizácia výrobných služieb v rámci zmiešaného územia sa predpokladá na Gogoľovej ul., v časti areálu bývalého závodu Matador, v regulačných blokoch 11 – 13. Možná je tu lokalizácia napr. servisných prevádzok v kombinácii so skladmi, výstavnými a predvážacími priestormi, zariadeniami maloobchodu. Ostatné podnikateľské prevádzky budú mať charakter komerčných služieb pre obyvateľstvo a sú opísané v predchádzajúcej kapitole.

2.5.5 Riešenie zelene

Návrh zelene vychádza z celkovej urbanistickej koncepcie územia zóny. Podľa účelu zelene sa na území zóny navrhujú nasledovné druhy plôch zelene:

- verejná zeleň (parkovo upravená zeleň, líniová uličná zeleň)
- obytná zeleň (súkromná zeleň záhrad)
- vyhradená zeleň (cintorín, areálová zeleň)
- ochranná a izolačná zeleň
- zeleň na konštrukciách (zelené strechy)

Navrhované riešenie počíta s dostatočným podielom parkovej zelene v prepočte na počet predpokladaných obyvateľov zóny: spolu 9,9 ha, čo predstavuje 15,5 m² parkovej zelene na 1 obyvateľa. Tým je splnený regulatív vyplývajúci z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (min. 4 m² parkovej zelene na 1 obyvateľa). Vzhľadom na mestský charakter zástavby a vysokú intenzitu využitia územia je žiadúce ešte zvýšiť podiel zelene využitím plôch striech objektov a konštrukcií pre výsadbu zelene.

Parkovo upravená zeleň predstavuje dôležitý estetický a kompozičný prvok. Navrhnutá je predovšetkým v exponovaných polohách územia zóny. Navrhovaný centrálny park s plochou 2,5 ha má podstatný podiel na výmere reg. blokov 2 a 3. Parkovo upravená zeleň je situovaná na dôležitej pešej trase, doplnenej ďalšími pešími trasami a rozptylovými plochami. Park bude od okolitých rušnejších komunikácií izolovaný navrhovanou výstavbou, čím vznikne atraktívne prostredie pre oddychové aktivity rezidentov a ostatného prítomného obyvateľstva. Park bude doplnený vodnými prvkami (napr. umelým vodným tokom, fontánami), mobiliárom a drobnými atrakciami.

Uličná líniová zeleň – tvoria ju aleje a stromoradia pozdĺž miestnych obslužných komunikácií. Súčasťou uličnej líniovej zelene sú aj súvisiace plochy trávnikov a nízkej zelene. Okrem líniovej uličnej zelene na trávnatých plochách sa výsadba stromoradií navrhuje aj na spevnených plochách parkovísk. Odporúča sa výsadba drevín s bujne rastúcou pravidelnou korunou (rôzne kultivary javorov, hrabov a platanov), zabezpečujúcou kompozičný zámer zvýraznenia línií koridorov, ako aj tienenie chodníka a parkujúcich vozidiel. Stromoradia pozdĺž časti Úderníckej ul. a Gogoľovej ul. je vhodné zachovať a revitalizovať. Uličný profil je pri všetkých navrhovaných komunikáciách dimenzovaný s parametrami umožňujúcimi výsadbu stromov. Len v prípade existujúcich ulíc v obytnej zástavbe časti „Za Matadorkou“ neumožňuje šírka uličného profilu výsadbu stromoradií. Vyhradené zelené pásy pozdĺž komunikácií tu budú mať charakter technickej zelene s možnosťou výsadby krovinovej vegetácie a živých plotov.

Zelené strechy budú doplňujúcim prvkom zelene prispievajúcim k humanizácii priestoru. Okrem estetických funkcií zelené strechy prispievajú k zlepšeniu mikroklimatických podmienok, využitiu zachytenej vody, sprostredkujúajú pozitívny psychologický účinok zelene na obyvateľov či návštevníkov. Navrhujú sa na strešných konštrukciách v častiach

s najvyššou intenzitou zástavby – v regulačných blokoch 1, 2, 3. Na výsadbu na strechách je potrebné použiť špecifické druhy prevažne xerofytných rastlín, ktoré sú schopné prežiť extrémne podmienky (teplo, sucho, obmedzená výška vrstvy substrátu).

Obytnú zeleň predstavujú plochy súkromnej zelene záhrad v rámci pozemkov rodinných domov. Plocha pozemku rodinných domov medzi stavebnou čiarou a verejnou prístupovou komunikáciou je určená na predzáhradku s individuálnou výsadbou okrasnej zelene (okrasné kry, vzrastovo nižšie dreviny, trávniky a kvetinová výsadba).

Izolačná a ochranná zeleň sa na území zóny navrhuje v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy pozdĺž Bratskej ul. Izolačná zeleň ako „filter“ má predovšetkým hygienické funkcie – eliminovať negatívne vplyvy dopravy (emisie, hlučnosť). Ďalej bude umožňovať vsak odtoku vody z vozovky Bratskej ul. Úlohou izolačnej zelene v tejto časti je tiež chrániť ochranné a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu. Funkcie izolačnej zelene budú podporené príľahlou zeleňou cintorína. Súčasne bude mať kompozičné funkcie výrazného zeleného pásu – „obvodového plášťa“. Pri výsadbe zelene je potrebné zohľadniť požiadavky bezpečnosti dopravy (potrebný rozhľad v smere jazdy, na vjazdoch). Výsadbu by mali tvoriť stromy s vysokým vetvením, vysadené v dostatočnej vzdialenosti od okraja vozovky. Na území navrhovanej izolačnej zelene sa v súčasnosti sčasti nachádza zeleň prevažne nižšej kvality; pred výsadbou je tu preto potrebné realizovať výrubu. Celková kompozícia izolačnej zelene bude mať charakter skupiniek rôznych druhov stromov a krov.

Vyhradenú zeleň reprezentuje plocha Petržalského cintorína, ktorá sa navrhuje rozšíriť až po Hrobársku ul. Stav a druhové zloženie zelene na cintoríne sú vyhovujúce, odporúčajú sa len drobné revitalizačné zásahy. Špecifický druh vyhradenej zelene – areálovú zeleň navrhujeme v častiach územia priemyselnej výroby (reg. bloky 26 – 29), ako aj v areáloch občianskej vybavenosti na Gogoľovej ul. (reg. bloky 10 – 12). Areálová zeleň bude situovaná v častiach odvrátených od verejných komunikácií, medzi odstavnými a manipulačnými plochami a navrhovanou zástavbou. Jej účelom je sčasti tlmiť prípadné vplyvy výroby a predovšetkým zabezpečovať priaznivý hydrologický režim v území – umožňovať vsak dažďovej vody.

Podľa priestorového pôsobenia možno plochy navrhovanej zelene, predovšetkým verejnej zelene, diferencovať nasledovne:

- nízke trávnaté záhony – časti kompozície parkovo upravenej zelene
- vysoká vegetácia (stromy) – časti kompozície parkovo upravenej zelene s navrhovanou vysokou vegetáciou, plochy izolačnej zelene
- líniová zeleň – línie verejnej uličnej zelene pozdĺž komunikácií a na parkoviskách

Pri výsadbe verejnej zelene odporúčame vyberať nealergénne a nejedovaté druhy drevín; potrebné je vyhýbať sa inváznym drevinám (napr. agát). Nevhodné sú ihličnaté dreviny – tuja, smrek, jedľa, ako aj silne alergénne dreviny ako napr. jelša, lieska, breza, hrab, buk, dub, gaštan, pajaseň a baza alebo druhy s intenzívnymi vôňami, ktoré môžu pôsobiť

dráždivo. Vo všeobecnosti sú z hľadiska druhového zloženia vhodné nižšie uvedené druhy listnatých stromov a krov:

- v stromoradiach: *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus americana*, *Tilia cordata*, *Tilia tomentosa*, *Sophora japonica*, *Celtis occidentalis*, *Catalpa bignonioides*, *Gingko biloba*, *Gleditsia triacanthos*, *Keuleuteria paniculata*, *Platanus hispanica*, *Prunus cerasifera*, *Prunus domestica*, *Prunus serratula*, *Pyrus communis*, *Quercus coccinea*, *Sorbus aria*, *Sorbus torminalis*
- na plochách verejnej zelene s parkovou úpravou: stromy *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Fraxinus ornus*, *Fraxinus angustifolia*, *Frangula alnus*, *Tilia cordata*, *Frangula alnus*, *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*; kry *Crataegus monogyna*, *Berberis vulgaris*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*, *Ligustrum vulgare*, *Cornus mas*, *Euonymus europaeus*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus catharticus*, *Staphylea pinnata*, *Swida sanguinea*, *Ulmus minor*

Z hľadiska funkcie zelene v územnom systéme ekologickej stability bude plocha zelene Petržalského cintorína plniť funkciu plošného interakčného prvku. Interakčný prvok bude dôležitým refúgiom drobných živočíchov, najmä vtáctva. Túto zeleň je potrebné zachovať v doterajšom rozsahu bez podstatnejších zásahov. Líniovým interakčným prvkom pozdĺž Bratskej ul. a ďalej cez lokalitu Kapitúlske polia bude prepojené na Regionálne biocentrum Pečenský les. Biocentrá ani biokoridory do riešeného územia zóny nezasahujú ani sa tu nenavrhuje.

Tab. 25: Bilancie návrhu zelene podľa druhu zelene

	Plocha v m ²
Izolačná zeleň	23172
Obytná zeleň (záhrady RD)	41127
Vyhradená zeleň – cintorín	27294
Vyhradená zeleň – areálová	13922
Verejná uličná zeleň (v koridoroch komunikácií)	17822
Verejná zeleň parkovo upravená	81519
Zelené strechy (nezapočítané v celkovej ploche zelene)	14903
Spolu	204856

Tab. 26: Bilancie návrhu zelene podľa regulačných blokov

Označenie reg. bloku / sektora	Plochy zelene v m ²	Z toho plochy verejnej zelene v m ²
1-BOV	5331	5331
2-BOV	22330	22330
3-BOV	13591	13591
BOV spolu	41252	41252
4-OV	6398	5171
5-OV	3903	3903
6-OV	4517	4517
7-OV	5330	5330
8-OV	5851	5851
9-OV	3083	3083
10-OV	3108	2085
OV spolu	32190	29940
11-OS	2224	2176
12-OS	3905	3078
13-OS	2513	2513
OS spolu	8642	7767
14-OZ	24712	1107
OZ spolu	24712	1107
15-VZ	18666	0
16-VZ	8628	0
VZ spolu	27294	0
17-ET	6807	6807
ET spolu	6807	6807
18-BOVS	6238	493
19-BOVS	6527	545
20-BOVS	6358	388
21-BOVS	6907	642
22-BOVS	3276	8
23-BOVS	3496	122
24-BOVS	6168	397
25-BOVS	4351	29
BOVS spolu	43321	2624
26-PV	5686	2466
27-PV	4452	2843
28-PV	6296	2670
29-PV	4204	1865
PV spolu	20638	9844
Celkom	204856	99341

2.5.6 Riešenie dopravného vybavenia

Širšie dopravné vzťahy

Územie zóny je v rámci Bratislavy lokalitou s veľmi dobrou dopravnou dostupnosťou z centra mesta i z okrajových častí mesta, čo ďalej zvyšuje jej rozvojový potenciál. Dobudovanie diaľničného i železničného spojenia s Rakúskom a vybudovanie železničnej stanice Petržalka zvýšilo predpoklady lokality stať sa vstupnou bránou Bratislavy.

Primárnu dopravnú kostru v mestskej časti Bratislava – Petržalka predstavujú diaľnica D2 Bratislava – Maďarsko (E 65, E 75), diaľnica D1 (E 58, E 75), zberné komunikácie funkčnej triedy B1, kategórie MZ 24,5/60 – Panónska cesta a Dolnozemska cesta.

Dopravnú kostru riešeného územia tvoria miestne obslužné komunikácie Kaukazská ul., Údernická ul., Kopčianska ul. a miestna zberná komunikácia Bratská ul., ktoré súčasne predstavujú ohraničenie riešeného územia.

V kontakte s riešeným územím je vedená železničná trať č. 132 Bratislava – Kittsee. Na trati je na Kopčianskej ulici železničná stanica. V nadväznosti na stanicu ŽSR je definovaný prestupový bod integrovanej dopravy. Pripravuje sa prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, ktorá je plánovaná v koridore súčasnej železničnej trate žst. Bratislava – Petržalka – štátna hranica s Rakúskom. Na železničnú trať je napojená železničná vlečka s odstavným koľajiskom a skladovým areálom ŽSR pri Bratskej ul. Z tejto vlečky bola vyvedená aj vnútroareálová železničná vlečka do areálu bývalého závodu Matador. V súvislosti s plánovaným rozvojom územia sa vlečky navrhujú na zrušenie.

Primárne dopravné napojenie riešeného územia, vzhľadom na dopravný význam Bratskej ulice a jej priame napojenie na diaľnicu, je riešené z Bratskej ul., prostredníctvom navrhovanej mimoúrovňovej križovatky. Ďalej sa v súlade s ÚPN hl. mesta Bratislava navrhuje dobudovanie križovatky Bratskej ul. s Kopčianskou ul. na úplnú mimoúrovňovú križovatku.

Navrhovanou výstavbou na území zóny dôjde k zvýšeniu objemu zdrojovej a cieľovej dopravy. Zvýšenie objemu dopravy sa prejaví na Bratskej ul. a na ďalších komunikáciách obvodového skeletu, preto sa navrhujú nasledovné opatrenia:

- rozšírenie Bratskej ulice z dvojpruhu na štvorpruh v úseku od Kopčianskej ul. po diaľnicu D2
- rozšírenie Úderníckej ul. v úseku od Kopčianskej ul. po Gogoľovu ul. na trojpruh so samostatnými odbočovacími pruhmi
- rozšírenie Kopčianskej ul. na trojpruh so samostatnými odbočovacími pruhmi pre vstupy do riešeného územia

- predĺženie Gogoľovej ulice v úseku od Dargovskej ul. po mimoúrovňové križovanie s Bratskou ul. v parametroch dvojpruhovej komunikácie a v úseku Hrobárska ul. – Bratská ul. v parametroch trojpruhovej komunikácie
- prestavba nájazdovej rampy z Bratskej ul. na Kopčiansku ul. – zväčšenie polomeru oblúka

Miestne komunikácie

V návrhu riešenia sa zachováva súčasný obvodový komunikačný skelet tvorený komunikáciami Kopčianska, Údernícka, Bratská, Kaukazská s predpokladom ich rozšírenia. Súčasne sa územie bývalých závodov Matador a Hydronika doplní o nové komunikačné prepojenia.

Pre územie zóny v etape prípravy urbanistickej štúdie bola vypracovaná dopravná štúdia, ktorá na základe dopravného modelovania kvantifikovala kapacity úsekov a uzlov riešeného územia, vyjadrením v kartogramoch dopravného zaťaženia. Nakoľko navrhované riešenie z kapacitného hľadiska sa oproti návrhu urbanistickej štúdie nezmenilo, resp. sa kapacity mierne znížili, odporúčania zo štúdie boli prebraté do návrhu riešenia územného plánu zóny. Odporúčania sa týkali návrhov rozšírenia kategórií komunikácií, prestavby komunikácií, návrhu svetelne riadených križovatiek, zásad umiestňovania hromadných garáží a ich maximálnych kapacít.

Existujúce komunikácie v riešenom území sa navrhujú prebudovať v nasledovných funkčných triedach a kategóriách:

- Bratská ul. vo funkčnej triede B2, kategórii MZ 20,0/60 (úsek U1)
- Kopčianska ul. vo funkčnej triede C1, kategórii MO 12,5/40 (úsek U2)
- Údernícka ul. vo funkčnej triede C1, kategórii MO 12,5/40 (úseky U3, U4)
- Gogoľova ul. (v úseku Údernícka ul. – Dargovská ul.) vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/30 (úsek U11)
- Kaukazská ul. vo funkčnej triede C1, kategórii MO 9/40 (úsek U9)
- Dargovská ul. vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/30 (úsek U10)
- Nábrežná ul. vo funkčnej triede C3, kategórii MO 7/30 (úsek U25)
- Hrobárska ul. – časť vo funkčnej triede C3, kategórii MO 7/30 (úsek U26)
- Goralská ul., Kubínska ul. vo funkčnej triede D1, kategóriách MOU 6,5/30, MOU 6/20 (úseky U28, U29, U30, U31)

Navrhovaná úprava trasovania časti komunikácií Údernícka ul. a Kaukazská ul. bola koordinovaná podľa urbanistickej štúdie zóny Údernícka z r. 2012.

V súvislosti s navrhovanou výstavbou sa zruší sieť vnútroareálových komunikácií vybudovaných v rámci areálov bývalého závodu Matador a Hydronika a dopravná obsluha

územia sa zabezpečí prostredníctvom nových obslužných komunikácií funkčnej triedy C1, C2 a C3, D1:

- úsek 5 (U5) – vo funkčnej triede C1, kategórii MO 12,5/40, v dĺžke 237 m (nová Gogoľova ul.)
- úsek 6 (U6) – vo funkčnej triede C1, kategórii MO 12,5/40, v dĺžke 220 m
- úsek 7 (U7) – vo funkčnej triede C1, kategórii MO 12,5/40, v dĺžke 92 m (nová Hrobárska ul.)
- úsek 8 (U8) – vo funkčnej triede C1, kategórii MO 9/40, v dĺžke 242 m (nová Hrobárska ul.)
- úsek 12 (U12) – vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/40, v dĺžke 139 m (nová Gogoľova ul.)
- úsek 13 (U13) – vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/30, v dĺžke 412 m (nová Dargovská ul.)
- úsek 14 (U14) – vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/30, v dĺžke 550 m
- úsek 15 (U15) – vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/30, v dĺžke 150 m
- úsek 16 (U16) – vo funkčnej triede C2, kategórii MO 9/30, v dĺžke 318 m
- úsek 17 (U17) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 8/30, v dĺžke 438 m
- úsek 18 (U18) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 8/30, v dĺžke 129 m
- úsek 19 (U19) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 7/30, v dĺžke 399 m
- úsek 20 (U20) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 8/30, v dĺžke 255 m
- úsek 21 (U21) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 7/30, v dĺžke 111 m
- úsek 22 (U22) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 7/30, v dĺžke 55 m
- úsek 23 (U23) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 8/30, v dĺžke 314 m
- úsek 24 (U24) – vo funkčnej triede C3, kategórii MO 8/30, v dĺžke 340 m
- úsek 27 (U27) – vo funkčnej triede D1, kategórii MOU 6,5/30, v dĺžke 273 m (Goralská ul.)

Na križovaní úsekov 6, 7, 8 a 14 je navrhnutá okružná križovatka, ktorá zabezpečí upokojenie dopravy a vhodnú distribúciu dopravy do územia zóny a pred napojením na Bratskú ul. Pre úseky 7, 8, 13, 14, 16, resp. ich častí už bola vypracovaná dokumentácia pre územné rozhodnutie a v takejto podobe boli zahrnuté do navrhovaného riešenia. Ďalej sa navrhujú prístupové komunikácie parkovísk a podzemných garáží, ako aj areálové komunikácie v sektore priemyselnej výroby.

Na nových komunikáciách funkčnej triedy C1, C2 sa navrhujú jazdné pruhy šírky 3,5 m a 3,25 m, na komunikáciách funkčnej triedy C3 sa navrhujú jazdné pruhy šírky 3,25 m, 3,0 m a 2,75 m.

Komunikácie budú tvoriť pravouhlú obslužnú sieť. Sú napojené na existujúce komunikácie – ul. Kopčianska, Údernícka, Gogoľova a Kaukazská. Trasy nových komunikácií čiastočne kopírujú doterajšie areálové komunikácie, čo umožní prirodzenú postupnosť prestavby, resp. reštrukturalizácie pôvodne výrobnéj zóny.

V exponovaných križovatkách je navrhovaná cestná svetelná signalizácia, ktorej potreba bola posúdená v samostatnej dopravnej štúdii pre predmetné územie. Ide spolu o 7 križovatiek, na Kopčianskej ul., Úderníckej ul. a na pokračovaní Gogoľovej ul. Posúdenie bolo realizované pre 1. etapu, t.j. bez úpravy Gogoľovej ul. a bez výstavby mimoúrovňovej križovatky Bratská ul. – Gogoľova ul. a pre 2. etapu s realizáciou uvedených stavieb. Svetelná signalizácia by mala byť vybavená kamerovým dohľadom, umožňujúcim dynamické riadenie podľa intenzity dopravy na vstupoch do križovatky. V rámci záujmového územia zóny je tiež potrebné upraviť križovatku Kopčianska ul. – Rusovská cesta na svetelne riadenú. V ďalšom stupni dokumentácie pred realizáciou jednotlivých celkov zástavby bude potrebné uskutočniť aktuálny dopravný prieskum a posúdenie z hľadiska predpokladaného dopravného zaťaženia.

Pešia a cyklistická doprava

Obojstranné chodníky sú vybudované pozdĺž Kopčianskej ul., Gogoľovej ul., Dargovskej ul. Sú vo vyhovujúcej šírke a kvalite, s výnimkou časti úseku na Kopčianskej ul. Jednostranné chodníky sú vybudované pozdĺž Nábřežnej ul. a na časti Úderníckej ul. po križovatku s Gogoľovou ul. Na ostatných miestnych komunikáciách chodníky nie sú vybudované.

Obojstranné chodníky pre peších sa navrhujú pri všetkých miestnych komunikáciách v riešenom území, s výnimkou niektorých upokojených komunikácií v časti „Za Matadorkou“. Významná samostatná pešia trasa s viacerými vetvami sa navrhuje v priestore navrhovaného verejného parku, v trase hlavnej kompozičnej osi navrhovaného urbanistického súboru, v smere paralelnom s Kopčianskou ul. Ďalšia hlavná pešia trasa bude viesť v kolmom smere, s pokračovaním po Dargovskej ul. a v opačnom smere do obytného súboru Dvory.

Pre zlepšenie prepojenia s obytným súborom Dvory sa navrhuje lávka vedená z riešeného územia nad železničnou traťou a Panónskou cestou, s vyústením na Švabinského ul. Lávka bude slúžiť pre pešiu a cyklistickú dopravu.

Na Kopčianskej ul. je vybudovaný cyklistický chodník, ktorý je súčasťou cyklotrasy Most SNP – Petržalské korzo – Kopčianska ul. a tiež je súčasťou trasy EuroVelo 13. V úseku zasahujúcom do riešeného územia je na tejto trase nevyhnutná oddelená prevádzka chodcov a cyklistov.

Najvýznamnejšia navrhovaná cyklotrasa bude prechádzať osou územia zóny v západovýchodnom smere, pričom zabezpečí prepojenie s obytnými súbormi Dvory a Háje až po Nám. Hraničiarov (v zmysle Štúdie rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka). Z navrhovanej lávky bude pokračovať pozdĺž Dargovskej ul. a Kaukazskej ul. s viacerými vyúsťujúcimi vetvami (na Viedenskú cestu, pokračovanie do plánovanej

rozvojevej lokality Kapitulske polia, vetva k cintorínu). Ďalšia cyklistická trasa, ktorá bude súčasťou V. celomestského cyklistického okruhu, bude viesť v zelenom páse pozdĺž Bratskej ul. Doplnkové cyklistické trasy sa navrhujú aj na Úderníckej ul., Gogoľovej ul. a cez navrhovaný verejný park s prepojením na ostatné cyklistické trasy.

Statická doprava

Plochy statickej dopravy – parkoviská sú v súčasnosti vybudované pozdĺž Kopčianskej ul. a Úderníckej ul. V obytnej časti „Za Matadorkou“ je parkovanie rezidentov riešené na pozemkoch rodinných domov (v garážach a na teréne) a v samostatných garážach na Gogoľovej ul. Na odstavovanie automobilov sa využívajú aj krajnice miestnych komunikácií a chodníky, čím vznikajú prevádzkové problémy (najmä na Úderníckej ul.).

Z návrhu novej výstavby vyplývajú nové nároky na statickú dopravu. Potreby pre jednotlivé funkčné zložky bude nutné zabezpečiť v rámci prislúchajúcich regulačných blokov.

Návrh predpokladá, že dlhodobé odstavovanie vozidiel (rezidentov, zamestnancov) sa bude realizovať v podzemných parkovacích garážach. Potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné sčasti zabezpečiť na vymedzených parkovacích stojiskách pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií, sčasti vo verejných podzemných garážach (najmä pre potreby občianskej vybavenosti celomestského významu). V regulačných blokoch 26 – 27 (priemyselná výroba a súvisiaci vedecko-technologický park) bude odstavovanie vozidiel riešené prevažne na parkoviskách na teréne. Ďalej sa navrhuje vybudovanie verejného parkoviska pred cintorínom. V existujúcej zástavbe rodinných domov sa predpokladá odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel na pozemkoch rodinných domov.

Výpočet potrebných kapacít statickej dopravy bol uskutočnený v súlade s STN 73 6110 kap. 16.3 a tab. 20. Vo výpočte boli použité nasledovné súčinitele:

- k_a – súčiniteľ vplyvu stupňa automobilizácie pre stupeň 1 : 2 = 1,2
- k_v – súčiniteľ vplyvu veľkosti obce (nad 100 000 obyvateľov) = 1,1
- k_p – súčiniteľ vplyvu polohy riešeného územia (zóna s vyššou vybavenosťou – celomestský význam) = 0,8
- k_d – súčiniteľ vplyvu deľby dopravnej práce IAD 40 : ostatná doprava 60 = 1,2

Potrebné kapacity statickej dopravy sú počítané a navrhované pre každý regulačný blok samostatne a sú uvedené v tabuľke 27. Celková potrebná kapacita statickej dopravy v riešenom území predstavuje 12 915 stojísk, t.j. odstavných a parkovacích miest. Z toho 23% nárokov statickej dopravy bude umiestnených v podobe stojísk na teréne, ostatné budú umiestnené v podzemných garážach. Na dlhodobé stojiská pripadá 37% stojísk, na krátkodobé stojiská 63%. Všetky parkoviská v regulačných blokoch 1 až 13 treba zabezpečiť systémom evidencie obsaditeľnosti parkovacieho miesta.

Tab. 27: Bilancie statickej dopravy

Označenie reg. bloku / sektora	Počet stojísk spolu	Počet stojísk v podzemných garážach	Počet stojísk na teréne
1-BOV	450	224	226
2-BOV	2658	2412	246
3-BOV	2329	2109	220
BOV spolu	5437	4745	692
4-OV	364	293	71
5-OV	404	337	67
6-OV	653	541	112
7-OV	778	674	104
8-OV	431	352	79
9-OV	672	573	99
10-OV	352	257	95
OV spolu	3656	3004	652
11-OS	283	211	72
12-OS	357	246	111
13-OS	340	180	160
OS spolu	980	637	343
14-OZ	29	0	29
OZ spolu	29	0	29
15-VZ	0	0	0
16-VZ	72	0	72
VZ spolu	70	0	70
17-ET	0	0	0
ET spolu	0	0	0
18-BOVS	42	0	42
19-BOVS	24	0	24
20-BOVS	39	0	39
21-BOVS	40	0	40
22-BOVS	31	0	31
23-BOVS	24	0	24
24-BOVS	26	0	26
25-BOVS	16	0	16
BOVS spolu	242	0	242
26-PV	284	0	284
27-PV	400	124	276
28-PV	1009	722	175
29-PV	808	497	222
PV spolu	2501	1343	957
Celkom	12915	9729	3186

Tab. 28: Bilancie statickej dopravy podľa účelu / druhu objektu

Účel / druh objektu	Počet stojísk spolu	Počet krátkodobých stojísk	Počet dlhodobých stojísk	Počet účel. jednotiek na 1 stojisko
Trvalé bývanie	2958	332	2626	1 stojisko : 2 obyv. 1 stojisko : 20 návštev
Administratíva	3581	2835	746	1 stojisko : 7 zamestnancov + 1 stojisko : 30 m ² čistej úžitk. plochy
Vedecko-technologický park (admin. časť)	2424	1919	505	1 stojisko : 7 zamestnancov + 1 stojisko : 30 m ² čistej úžitk. plochy
Výroba	77	0	77	1 stojisko : 4 zamestnanci
Sociálne služby	263	216	47	1 stojisko : 7 zamestnancov + 1 stojisko : 30 m ² čistej úžitk. plochy
Ubytovacie zariadenie	459	0	459	1 stojisko : 5 zamestnancov + 1 stojisko : 2 lôžka
Služby (maloobchod, komerčné a výrobné služby, voľný čas)	3083	2750	333	1 stojisko : 5 zamestnancov + 1 stojisko : 30 m ² čistej úžitk. plochy
Cintorín	70	70	0	1 stojisko : 500 m ² úžitk. plochy

Mestská hromadná doprava

Riešeným územím prechádzajú trasy MHD. Trasy sú vedené po Kopčianskej ulici (linky č. 80, 99 a N80), po Úderníckej, Dargovskej a Kaukazskej ulici (len linky č. 80 a N80). Sú tu spolu 4 páry zastávok, ďalší pár je pri ŽST Petržalka za hranicou riešeného územia. Zastávkové pruhy sú vybudované len na Kopčianskej ulici.

V návrhu sa počíta s rozšírením obsluhy riešeného územia nekoľajovou autobusovou dopravou. Okrem priebežných liniek po Kopčianskej, Úderníckej, Dargovskej a Kaukazskej ul. (s výhľadom predĺženia do lokality Kapitúlske polia) sa navrhuje pokrytie zdrojovou, resp. cieľovou linkou MHD, ktorá bude priamo obsluhovať riešené územie. Linka sa navrhuje po trase Rusovská cesta – Kopčianska ul., Údernícka ul. – Gogoľova ul., s obratom autobusov na navrhovanej okružnej križovatke.

V riešenom území sa počíta s 8 párami zastávok, z toho sa navrhujú 3 páry nových zastávok (pri poliklinike, na námestí v blízkosti navrhovanej okružnej križovatky, na predĺžení Gogoľovej ul.). Navrhuje sa aj zmena polohy niektorých existujúcich zastávok – na Kopčianskej ul., Úderníckej ul. Rozmiestnenie zastávok umožňuje optimálnu pešiu dostupnosť zastávok v izochróne do 400 m.

2.5.7 Riešenie technického vybavenia

Zásobovanie vodou

Kapacitné vodovodné potrubie DN 800 mm je vedené v Panónskej ceste. V Kopčianskej ulici, Gogoľovej ulici a Úderníckej ulici sú vedené vodovodné potrubia DN 250 mm. Z hlavných rozvodných potrubí sú jednotlivé objekty zásobované samostatnými vodovodnými prípojkami. V Gogoľovej ulici je vedené potrubie DN 300 mm, v časti Kaukazskej ulice potrubie DN 150 mm.

Zásobovanie pitnou vodou je zabezpečené aj v existujúcej zástavbe rodinných domov v juhozápadnej časti riešeného územia prostredníctvom rozvodov DN 100 mm, ktoré vyhovujú aj vzhľadom k navrhovanej intenzifikácii tejto časti zóny. V areáli bývalého závodu Matador sú vybudované rozvody pitnej vody Js 300 mm, Js 250 mm, Js 150 mm, ktoré budú odstránené.

Zásobovanie riešeného územia pitnou vodou navrhujeme riešiť vybudovaním prívodného potrubia vody z existujúceho vodovodného potrubia DN 800 na Panónskej ceste. Sústava bude prepojená na existujúce rozvody vody v Kopčianskej, Gogoľovej a Úderníckej ul. Ďalej sa navrhuje vybudovať prepojenie s existujúcim verejným vodovodom DN 300 vo Vranovskej ul.

V navrhovaných uliciach budú vybudované rozvody pitnej vody, vedené v trasách miestnych komunikácií, v chodníkoch a zelených pásoch. Všetky trasy rozvodov sú navrhnuté tak, že sú v maximálnej miere zokruhované. Navrhované rozvody budú vybudované z rúr so svetlosťou DN 150 – DN 400. Na potrubíach sa osadia liatinové podzemné, prípadne nadzemné hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody. V časti územia zóny – v areáli bývalého závodu Matador – je však uvažované vybudovanie samostatného rozvodu požiarnej vody z rúr so svetlosťou DN 150, ktorý bude zásobovaný úžitkovou vodou z existujúcich studní, s možnosťou využívania vody aj na kropenie zelene.

Na navrhovanom vodovode budú osadené sekčné uzávery, ktoré zabezpečia v prípade poruchy v niektorom úseku jeho uzatvorenie pre možnosť opravy a plynulé zásobovanie vodou. Prípojky pre jednotlivé objekty budú napojené na hlavné rozvodné potrubie. Na týchto prípojkách bude vybudovaná vodomerná šachta, na ktorej bude osadený vodomerník.

Podrobné riešenie zásobovania pitnou vodou bude predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie. Vodovod sa navrhne v zmysle platných noriem STN.

Výpočet potreby vody

Výpočet potreby vody je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Pri výpočte potreby vody pre jednotlivé

objekty / časti zástavby bola uvažovaná špecifická potreba vody podľa prílohy č. 1 k vyhláske č. 684/2006 Z.z. nasledovne:

- byt ústredne vykurovaný s ústrednou prípravou teplej vody s vaňovým kúpeľom: 145 l/osoba/deň
- administratíva, obchody a sklady: 60 l/osoba (zamestnanec) /deň
- materské školy: 60 l/dieťa/deň
- ambulancie: 40 l/ošetrovanie
- hotel s vaňovým kúpeľom pri 50 až 100% izieb vrátane pridružených prevádzok: 1000 l/lôžko/deň
- vedecké a výskumné ústavy (potreba vody pre hygienické zariadenia): 60 – 150 l/osoba (zamestnanec) /deň
- priemysel s výlučne čistými prevádzkami: 5 + 25 + 50 l/zamestnanec/zmena

Výpočet celkovej priemernej dennej potreby vody Q_p

- Bývanie: $5252 \times 145 \text{ l/osoba/deň} = 761540 \text{ l/deň}$
- Administratíva, obchod, služby, voľný čas, sklady: $6942 \times 60 \text{ l/osoba/deň} = 416520 \text{ l/deň}$
- Materská škola: $250 \times 60 \text{ l/dieťa/deň} = 15000 \text{ l/deň}$
- Ambulancie: $500 \times 40 \text{ l/ošetrovanie} = 20000 \text{ l/deň}$
- Prechodné ubytovanie: $600 \times 1000 \text{ l/lôžko/deň} = 6000 \text{ l/deň}$
- Veda a výskum: $1282 \times 80 \text{ l/zamestnanec/deň} = 102560 \text{ l/deň}$
- Priemysel (s výlučne čistými prevádzkami, bez technologickej potreby vody): $244 \times 80 \text{ l/zamestnanec/deň} = 19520 \text{ l/deň}$
- Celková priemerná potreba vody spolu: $1341140 \text{ l/deň} = 15,522 \text{ l/s}$

Výpočet celkovej maximálnej dennej potreby vody Q_m

- $Q_m = Q_p \times k_d$
- ($k_d = 1,2$ – súčiniteľ dennej nerovnomernosti)
- $Q_m = 1341140 \times 1,2 = 1609368 \text{ l/deň} = 18,626 \text{ l/s}$

Výpočet celkovej maximálnej hodinovej potreby vody Q_h

- $Q_h = Q_m \times k_d$
- ($k_d = 1,8$ – súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti)
- $Q_h = 1609368 \times 1,8 = 2896862 \text{ l/deň} = 33,528 \text{ l/s}$

Výpočet celkovej ročnej potreby vody Q_r

- $Q_r = Q_p \times 365$
- $Q_r = 1341140 \times 365 = 489516100 \text{ l} = 489516 \text{ m}^3$

Tab. 29: Bilancia potreby vody podľa regulačných blokov

Označenie reg. bloku / sektora	Priemerná denná potreba vody Q_p (l/deň)	Maximálna denná potreba vody Q_m (l/deň)	Maximálna hodinová potreba vody Q_h (l/deň)	Ročná potreba vody Q_r (m ³ /rok)
1-BOV	80730	96876	174376,8	29466,45
2-BOV	521537	625844,4	1126519,92	190361,005
3-BOV	294611	353533,2	636359,76	107533,015
BOV spolu	896878	1076253,6	1937256,48	327360,47
4-OV	20320	24384	43891,2	7416,8
5-OV	23900	28680	51624	8723,5
6-OV	38728	46473,6	83652,48	14135,72
7-OV	61906	74287,2	133716,96	22595,69
8-OV	27177	32612,4	58702,32	9919,605
9-OV	39695	47634	85741,2	14488,675
10-OV	20355	24426	43966,8	7429,575
OV spolu	232081	278497,2	501294,96	84709,565
11-OS	13222	15866,4	28559,52	4826,03
12-OS	16647	19976,4	35957,52	6076,155
13-OS	15856	19027,2	34248,96	5787,44
OS spolu	45725	54870	98766	16689,625
14-OZ	-	-	-	-
OZ spolu	-	-	-	-
15-VZ	-	-	-	-
16-VZ	-	-	-	-
VZ spolu	-	-	-	-
17-ET	-	-	-	-
ET spolu	-	-	-	-
18-BOVS	5920	7104	12787,2	2160,8
19-BOVS	3480	4176	7516,8	1270,2
20-BOVS	5075	6090	10962	1852,375
21-BOVS	5800	6960	12528	2117
22-BOVS	3045	3654	6577,2	1111,425
23-BOVS	2610	3132	5637,6	952,65
24-BOVS	4315	5178	9320,4	1574,975
25-BOVS	4110	4932	8877,6	1500,15
BOVS spolu	34355	41226	74206,8	12539,575
26-PV	24081	28897,2	52014,96	8789,565
27-PV	22980	27576	49636,8	8387,7
28-PV	47684	57220,8	102997,44	17404,66
29-PV	37356	44827,2	80688,96	13634,94
PV spolu	132101	158521,2	285338,16	48216,865
Celkom	1341140	1609368	2896862,4	489516,1

Odkanalizovanie

Návrh splaškovej kanalizácie

Na území mestskej časti Petržalka je vybudovaná jednotná kanalizácia, ktorou sa odpadové vody odvádzajú do čistiarne odpadových vôd, lokalizovanej pri dolnom konci Chorvátskeho ramena. Kostrou systému sú zberače A, B, C.

Hlavný zberač B VIII 2180/2030 mm je vedený pozdĺž Bratskej ul. Splašková kanalizácia DN 700 – DN 1200 je vybudovaná v Kopčianskej ul., Úderníckej ul. a Gogoľovej ul. V areáli býv. závodu Matador sa nachádza pôvodná kanalizácia, ktorá sa navrhuje na odstránenie.

Odpadové splaškové vody z celého riešeného územia navrhujeme odviešť do mestskej kanalizácie, prostredníctvom zberača BVIII. Stoková sieť bude vybudovaná z PVC rúr DN 300 – DN 1000 mm. Na trase v lomových bodoch budú vybudované revízne kanalizačné šachty z prefabrikovaných skruží priemeru 1 m. Prípojky z objektov budú zaústené do hlavných rozvodov cez revíziu šachtu umiestnenú na verejnom priestranstve. Odpadové splaškové vody budú odvádzané gravitačne. Gravitačné stoky splaškovej kanalizácie z PVC rúr DN 300 sa navrhujú vybudovať aj v existujúcej obytnej štvrti „Za Matadorkou“, ktorá v súčasnosti nie je pokrytá splaškovou kanalizáciou.

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

Priemerné denné množstvo splaškových vôd sa predpokladá v rovnakom objeme ako denná potreba vody Q_d . Množstvá splaškových odpadových vôd bolo vypočítané odvodením z výpočtu potreby pitnej vody a je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tab. 30: Množstvo odvádzaných splaškových odpadových vôd

Návrh. množstvo splaškových vôd	
Ročné množstvo splaškových vôd Q_r (m^3 /rok) $Q_r = Q_{24} \times 365$	489516
Priemerné denné množstvo splašk. vôd Q_{24} (l/deň), $Q_{24} = Q_p$	1341140
Max. denné množstvo splaškových vôd Q_{dmax} (l/deň), $Q_{dmax} = Q_{24} \times k_d$	1676425
Max. hodinové množstvo splaškových vôd Q_{hmax} (l/deň), $Q_{hmax} = Q_{dmax} \times k_{max}$	3017565
Min. hodinové množstvo splaškových vôd Q_{hmin} (l/deň), $Q_{hmin} = Q_{24} \times k_{min}$	362108

Návrh odvádzania dažďových vôd

Čisté dažďové vody zo striech budov budú odvádzané do vsakovacích blokov pre každý jednotlivý objekt. Vsakovacie bloky budú osadené v zeleni. Vsakovaním do priľahlých

zelených plôch bude riešené aj odvádzanie dažďových vôd z peších chodníkov a priestranstiev. Charakter týchto vôd umožňuje ich vsakovanie do podlažia.

Dažďové vody z parkovísk a automobilových komunikácií budú odvádzané prostredníctvom uličných vpustí samostatnou kanalizáciou do odlučovača ropných látok a následne do splaškovej kanalizácie. Alternatívne je vhodné vsakovanie aj tejto dažďovej vody do plôch zelene, v tom prípade je nevyhnutné použiť odlučovač ropných látok s garantovanou úrovňou NEL do 0,5 mg/l na výstupe. Parkoviská musia byť projektované so zreteľom na zabezpečenie proti priesaku zaolejovaných dažďových vôd do podlažia.

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách:

- 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
- 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia nad 500 mm)

Zásobovanie elektrickou energiou

Rozvody VN a transformačné stanice

Riešené územie, spolu s okolitou zástavbou, je zásobované elektrickou energiou z elektrickej stanice TR 110/22 kV Petržalka I. na Kolmej ulici prostredníctvom podzemných elektrických vedení VN 22 kV (linky č. 464, 168, 346), vedených v Kopčianskej ulici, v časti Úderníckej ulice, v Gogoľovej ulici a Bratskej ulici. Na Kopčianskej ulici sú situované transformačné stanice č. 1475, 1222, 1223, 1107, 1217. Na Úderníckej ulici je transformačná stanica č. 1194. Tieto transformačné stanice je možné zachovať, resp. premiestniť s ohľadom na polohu navrhovanej zástavby.

Pre zabezpečenie zásobovania navrhovanej zástavby elektrickou energiou sa navrhuje výstavba nového napájača VN 22 kV z TR 110/22 kV Petržalka I. na Kolmej ulici cez Panónsku cestu a železnicu s ukončením v spínacej transformačnej stanici v rámci regulačného bloku 2. Na území zóny budú vo verejných koridoroch komunikácií vedené rozvody distribučnej rozvodnej siete VN 22 kV. Územie zóny bude napájané z navrhovaných typových distribučných transformačných staníc 22/0,4 kV, ktoré budú riešené ako vstavané murované alebo kioskového typu s káblovým prívodom v zemi. Navrhuje sa 41 distribučných transformačných staníc (z toho 6 existujúcich). Transformačné stanice s výkonom 630 kVA, resp. 1000 kVA budú rozmiestnené rovnomerne v riešenom území podľa miesta spotreby elektrickej energie, len pre regulačné bloky 18 – 25 budú slúžiť navrhované transformačné stanice situované na Dargovskej ul. (v reg. blokoch 26, 27). Požadovaný výkon transformačných staníc je vypočítaný podľa výpočtu spotreby elektrickej energie.

Tab. 31: Prehľad lokalizácie a výkonu navrhovaných transformačných staníc

Označenie reg. bloku / sektora	Výkon transformačných staníc v kVA	Označenie transformačných staníc
1-BOV	2x1000, 1x1000	TS1, TS2
2-BOV	2x1000, 2x1000, 2x1000, 2x1000, 2x1000, 2x1000	TS3, TS4, TS5, TS6, TS7, TS8
3-BOV	2x1000, 2x1000, 2x1000, 2x630, 2x630	TS9, TS10, TS11, TS12, TS13(TS1194)
4-OV	2x630	TS14
5-OV	2x1000	TS15
6-OV	2x1000+1x630, 2x1000	TS16(TS1223), TS17(TS1107)
7-OV	2x1000+1x630, 2x1000	TS18(TS1475), TS19
8-OV	2x630, 2x630	TS20(TS1222), TS21
9-OV	2x1000+1x630, 2x1000	TS22(TS1217), TS23
10-OV	2x630	TS24
11-OS	1x630	TS25
12-OS	2x630	TS26
13-OS	2x630	TS27
14-OZ	-	-
15-VZ	-	-
16-VZ	-	-
17-ET	-	-
18-BOVS	-	-
19-BOVS	-	-
20-BOVS	-	-
21-BOVS	-	-
22-BOVS	-	-
23-BOVS	-	-
24-BOVS	-	-
25-BOVS	-	-
26-PV	1x1000, 2x630, 1x630	TS28, TS29, TS30
27-PV	1x630, 1x630, 1x630, 1x630	TS31, TS32, TS33, TS34
28-PV	1x1000, 1x630, 1x630, 1x1000	TS35, TS36, TS37, TS38
29-PV	2x1000, 1x630, 1x630	TS39, TS40, TS41

Riešeným územím prechádza elektrické vedenie VVN 110 kV. Je ukončené v elektrickej stanici TR Matador 110/6,3 kV, ktorá slúžila pre zásobovanie transformačných staníc 6,3/0,4 kV v areáli závodu. Napájacie vedenie, pôvodné rozvody a transformačné stanice v areáli bývalého závodu sa zrušia. Výhľadovo (v prípade ďalšieho stavebného rozvoja v lokalite Kapitúlske polia) je možné uvažovať s prebudovaním elektrickej stanice na napäťovú sústavu 110/22 kV. Potrebu elektrickej energie územia zóny je možné pokryť z elektrickej stanice Petržalka I. na Kolmej ulici. Za tohto predpokladu je možné úplné zrušenie TR Matador a následne výsadba zelene s parkovými úpravami, čo pripúšťajú regulačné podmienky pre daný regulačný blok.

Výpočet potreby elektrickej energie

Bilančný návrh potreby elektrickej energie vychádza z predpokladu, že stupňom elektrifikácie bude územie zóny zaradené z väčšej časti do stupňa „B“ a sčasti do stupňa „A“ (v časti „Za Matadorkou“), čo znamená, že sa nepredpokladá využitie elektrickej energie na kúrenie (na kúrenie sa bude využívať zemný plyn). Z uvedeného predpokladu vychádza aj uvažovaná spotreba elektrickej energie a požiadavky na technické vybavenie.

Tab. 32: Bilancia nárokov na spotrebu elektrickej energie podľa regulačných blokov

Označenie reg. bloku / sektora	Spotreba elektrickej energie v kW	Z toho spotreba elektrickej energie pre bývanie v kW	Z toho odhad spotreby elektrickej energie pre výrobné činnosti v kW
1-BOV	3919	2419	–
2-BOV	25545	16534	–
3-BOV	17846	12561	–
BOV spolu	47310	31514	–
4-OV	1661	–	–
5-OV	1951	–	–
6-OV	3143	–	–
7-OV	4156	–	–
8-OV	2213	–	–
9-OV	3234	–	–
10-OV	1647	–	–
OV spolu	18005	–	–
11-OS	1069	–	120
12-OS	1359	–	150
13-OS	1298	–	150
OS spolu	3726	–	420
18-BOVS	84	33	–
19-BOVS	47	47	–
20-BOVS	68	68	–
21-BOVS	82	82	–
22-BOVS	44	44	–
23-BOVS	37	37	–
24-BOVS	80	37	–
25-BOVS	58	28	–
BOVS spolu	500	376	–
26-PV	2800	–	1600
27-PV	2500	–	1300
28-PV	4100	–	1400
29-PV	3300	–	1100
PV spolu	12700	–	5400
Celkom	82241	31890	5820

Rozvody NN

Z navrhovaných transformačných staníc budú vyvedené káblové rozvody NN 0,4 kW. Navrhované rozvody NN budú vedené v zemných káblových ryhách. Pri križovaní podzemného vedenia s komunikáciami alebo inými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Káble budú dimenzované s ohľadom na maximálne prúdové zaťažovanie a dovolený úbytok napätia. Káblová sieť bude uložená v zelených pásoch alebo v chodníkoch. Samotné napojenie navrhovaných objektov bude NN prípojkami, ukončenými v istiacich a rozpojovacích skriniach. V obytnej časti „Za Matadorkou“ navrhujeme vonkajšie rozvody NN na betónových stožiaroch nahradiť zemnými káblovými vedeniami.

Verejné osvetlenie

Na osvetlenie navrhovaných komunikácií sa použijú uličné svietidlá na stožiaroch s výložníkmi. Na osvetlenie verejných priestranstiev a peších chodníkov mimo navrhovaných komunikácií sa použijú parkové osvetľovacie telesá. Káblový rozvod medzi svietidlami bude uložený v zemi vo výkope, súbežne s vedeniami NN. Pri križovaní vedenia s komunikáciami alebo inými podzemnými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Osvetlenie sa bude ovládať automaticky pomocou fotobunky alebo istiacimi hodinami.

V existujúcich uliciach, ktoré sú pokryté verejným osvetlením, odporúčame spolu s rekonštrukciou / rozširovaním miestnych komunikácií uskutočniť aj rekonštrukciu verejného osvetlenia.

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné pásma elektrických vedení a elektrických staníc (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti) v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia, vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 110 kV – 15m
 - 22 kV – 10m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia:
 - s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

- s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

Zásobovanie plynom

Súbežne s Bratskou ulicou prebieha riešeným územím vysokotlakový rozvod plynu DN 200 PN 4,0 MPa. Z neho sa odčleňuje vetva DN 200 PN 4,0 MPa, ktorá končí v regulačnej stanici plynu s výkonom 1200 m³/hod. Regulačná stanica plynu slúži na zásobovanie objektov vnútri areálu bývalého závodu Matador. Ďalšia regulačná stanica plynu s výkonom 500 m³/hod, napájaná z tejto VTL prípojky, slúži pre prevádzku polygrafickej výroby.

Zástavba pozdĺž Kopčianskej ulice, Gogoľovej ulice, Úderníckej ulice, ako aj v uliciach s individuálnou bytovou zástavbou, je zásobovaná z regulačnej stanice Kopčianska s výkonom 3000 m³/hod., ktorá je v správe SPP, a.s.

Po dobudovaní strednotlakovej siete sa zrušia regulačné stanice plynu na území zóny za predpokladu rekonštrukcie a zvýšenia výkonu regulačnej stanice plynu Kopčianska na 10 000 m³/hod. Súčasne sa navrhuje zrušenie vetvy VTL plynovodu k zrušenej regulačnej stanici a preloženie VTL plynovodu vedeného pozdĺž Bratskej ul. v dĺžke 272 m. Trasa plynovodu sa napriami tak, aby jeho bezpečnostné pásmo nelimitovalo možnosť novej výstavby v regulačnom bloku 4.

V uliciach Kopčianska, Údernícka, Gogoľova, Kaukazská, Dargovská sú vybudované strednotlakové rozvody plynu z oceľových potrubí DN 100, DN 150, DN 200 o pretlaku do 300 kPa. Strednotlakové rozvody plynu z oceľových potrubí DN 80 sú vybudované aj v krátkych úsekoch v časti ulíc Goralská a Kubínska. Nízkotlakové rozvody plynu z oceľových potrubí DN 150 sú vybudované v časti ulíc Dargovská, Kaukazská a Údernícka. Ulice Hrobárska, Nábřežná. Časti ulíc Goralská a Kubínska nie sú pokryté rozvodmi plynu.

Rozvody plynu pre navrhovanú zástavbu budú napojené z existujúcej strednotlakovej siete PN 300 kPa na Kopčianskej ul. (DN 150) a na Gogoľovej ul. (DN 100). Samotné rozvody budú z PE rúr D 90 – D 160. Jednotlivé objekty budú napájané cez prípojky, na ktorých bude osadený regulátor tlaku plynu a plynomer.

Trasa plynovodov v riešenom území bude viesť pod cestnými telesami, chodníkmi alebo v zelenom páse, v súbehu s ostatnými inžinierskymi sieťami, zväčša vo vzdialenosti cca 0,6 – 1,0 m od navrhovaného vodovodu.

Výpočet potreby plynu

Potreba plynu je vypočítaná na základe výpočtu potreby tepla, ktorý je uvedený v nasledujúcej podkapitole. Uvažuje sa s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie

a na prípravu TÚV. Celková predpokladaná spotreba tepla na území zóny je 47879 kW, ktorá zahŕňa aj potrebu tepla na ohrev teplej úžitkovej vody. Okrem toho je možné predpokladať využitie plynu aj na technologické účely v časti územia zóny určenej pre ľahkú priemyselnú výrobu v rámci vedecko-technologického parku (v regulačných blokoch 26, 27, 28, 29). Potrebu plynu pre technologické účely nie je možné presnejšie odhadnúť, nakoľko v súčasnosti nie je známy presný charakter budúcich výrobných aktivít. Celková ročná spotreba zemného plynu bude 9639500 m³, maximálny hodinový odber zemného plynu bude 5637 m³/hod.

Tab. 33: Bilancie potreby plynu podľa regulačných blokov

Označenie reg. bloku / sektora	Ročná spotreba plynu v m ³	Max. hodinový odber plynu v m ³
1-BOV	405000	240
2-BOV	2500000	1470
3-BOV	1952000	1150
BOV spolu	4857000	2860
4-OV	258000	150
5-OV	282000	170
6-OV	465000	280
7-OV	510000	300
8-OV	303000	180
9-OV	510000	300
10-OV	186000	110
OV spolu	2514000	1490
11-OS	172000	100
12-OS	208000	130
13-OS	177000	110
OS spolu	557000	340
18-BOVS	45000	18
19-BOVS	32500	13
20-BOVS	47500	19
21-BOVS	52500	21
22-BOVS	30000	12
23-BOVS	25000	10
24-BOVS	45000	18
25-BOVS	40000	16
BOVS spolu	317500	127
26-PV	203000	120
27-PV	274000	160
28-PV	524000	310
29-PV	393000	230
PV spolu	1394000	820
Celkom	9639500	5637

Ochranné pásma

Pri plánovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti) v zmysle § 79, § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- ochranné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch

Zásobovanie teplom

Zásobovanie teplom sa odporúča riešiť samostatnou plynovou kotolňou pre každý objekt, prípadne súbor objektov s použitím plynových nízkoteplotných a kondenzačných kotlov. Plynová kotolňa v jednotlivých objektoch bude v samostatnej miestnosti so stacionárnymi kotlami s centrálnou prípravou TÚV v nepriamo výhrevných zásobníkoch.

Vykurovací systém bude teplovodný s tepelným spádom 80/60°C. Vykurovací voda bude z jednotlivých kotolní vedená zvislou centrálnou stúpačkou, na ktorú budú napojené na každom podlaží výmenníkové stanice. Z nich budú napojené jednotlivé prevádzky občianskej vybavenosti, administratívy a jednotlivé byty. Z výmenníkových staníc budú vedené vodorovné vykurovacie rozvody pre každý prevádzkový celok alebo byt samostatne.

V súlade s princípmi udržateľného rozvoja je pasívne i aktívne využitie slnečnej energie kolektormi na budovách, využitie tepelných čerpadiel a ďalších progresívnych technológií.

Potreba tepla na vykurovanie bola vypočítaná na základe predpokladaného obostavaného objemu v jednotlivých regulačných blokoch. Tepelné straty objektov sú určené podľa STN EN 12831, zjednodušenou metódou. Potreba tepla na ohrev teplej úžitkovej vody je určená podľa STN 06 0320. Územie zóny má podľa STN 73 0540-3 vonkajšiu výpočtovú teplotu v

zimnom období –11 °C. Potreby tepla navrhovanej zástavby na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody sú uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tab. 34: Bilancie potreby tepla podľa regulačných blokov

Označenie reg. bloku / sektora	Potreba tepla v kW	Ročná potreba tepla v MWh/r
1-BOV	2030	3400
2-BOV	12500	21000
3-BOV	9700	16400
BOV spolu	24230	40800
4-OV	1230	2080
5-OV	1400	2370
6-OV	2300	3900
7-OV	2540	4300
8-OV	1500	2540
9-OV	2550	4300
10-OV	920	1560
OV spolu	12440	21050
11-OS	850	1440
12-OS	1030	1740
13-OS	870	1480
OS spolu	2750	4660
18-BOVS	224	378
19-BOVS	162	273
20-BOVS	236	399
21-BOVS	261	441
22-BOVS	149	252
23-BOVS	124	210
24-BOVS	224	378
25-BOVS	199	336
BOVS spolu	1579	2667
26-PV	1000	1700
27-PV	1340	2300
28-PV	2580	4400
29-PV	1960	3300
PV spolu	6880	11700
Celkom	47879	80877

Telekomunikácie a oznamovacie vedenia

Miestna telekomunikačná sieť je v súčasnosti realizovaná podzemnými optickými vedeniami a je napojená na TKB Petržalka „C“ na Pajštúnskej ulici. Optický telekomunikačný kábel je vedený pozdĺž Kopčianskej ulice, diaľkový telekomunikačný kábel je vedený pri železničnej trati.

Z TKB Petržalka „C“ navrhujeme riešiť požiadavky na zabezpečenie nových nárokov na miestnu telekomunikačnú sieť vybudovaním optického kábla, ktorý bude ukončený v uzle telekomunikačných služieb (UTS). Uzol UTS bude umiestnený vo vnútorných priestoroch objektu s nárokmi 15-20 m², v rámci regulačného bloku 2. Z uzla UTS sa navrhuje vybudovanie miestnej telekomunikačnej siete metalickými káblami, uloženými v koridoroch navrhovaných komunikácií v celom riešenom území.

Potrebné je dodržať ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov.

Navrhuje sa vybudovanie miestnej telekomunikačnej siete na hustotu telefonizácie bytov a ostatných nebytových prevádzok na úrovni 200%. To si vyžiada vybudovanie celkovo 15123 párov miestnej telekomunikačnej siete. Odhadované nároky na počet telefónnych prípojok sa budú upresňovať na základe konkrétnych kapacít bytovej výstavby a zariadení občianskeho vybavenia v jednotlivých sektoroch / reg. blokoch.

Územie je pokryté signálom mobilných operátorov Orange, T-Mobile a O2. Pokrytie ďalšími telekomunikačnými službami (internet, káblová televízia) bude zabezpečované prostredníctvom káblových rozvodov telekomunikačných operátorov a bezdrôtovými technológiami. Káblové rozvody budú uložené v koridoroch navrhovaných komunikácií, spolu s káblami miestnej telekomunikačnej siete.

Tab. 35: Bilancie kapacít miestnej telekomunikačnej siete

Označenie reg. bloku / sektora	Požadované páry miestnej telekomunikačnej siete
1-BOV	535
2-BOV	3163
3-BOV	2771
BOV spolu	6469
4-OV	433
5-OV	480
6-OV	779
7-OV	926
8-OV	512
9-OV	800
10-OV	489
OV spolu	4419
11-OS	337
12-OS	425
13-OS	404
OS spolu	1166
18-BOVS	18
19-BOVS	9
20-BOVS	13

Označenie reg. bloku / sektora	Požadované páry miestnej telekomunikačnej siete
21-BOVS	15
22-BOVS	8
23-BOVS	7
24-BOVS	14
25-BOVS	10
BOVS spolu	94
26-PV	338
27-PV	476
28-PV	1200
29-PV	961
PV spolu	2975
Celkom	15123

Požiarina ochrana

Zásobovanie požiarou vodou navrhujeme riešiť z navrhovanej verejnej vodovodnej siete, navrhnutej na krytie požiarnej potreby a Q_{max} , v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov. Potreba požiarnej vody bude zabezpečená z podzemných, prípadne nadzemných hydrantov, ktoré sa osadia na vodovodnej sieti v súlade s STN 92 0400. V areáli bývalého závodu Matador je možné zásobovať časť územia samostatným rozvodom požiarnej vody (DN 150) z existujúcich studní.

Vzdialenosť odberných miest od stavieb a maximálnu vzájomnú vzdialenosť upravuje § 8 ods. 9 vyhlášky č. 699/2004 Z.z., pričom odberné miesta musia byť umiestňované mimo požiarne nebezpečného priestoru. Pre optimálne pokrytie niektorých častí zástavby bude zrejme potrebné vybudovanie aj vnútroareálových rozvodov vody. Odberné miesta podľa § 8 ods. 5 budú umiestnené do ochrannej šachty, uzatvorenej poklopom. V mieste umiestnenia nadzemných alebo podzemných požiarnych hydrantov musí byť zabezpečené odstavenie požiarnych vozidiel vyznačením zákazu stáť a parkovania vozidiel s prípadným doplnením dodatkovou značkou označujúcou účel využitia plochy.

Pre zabezpečenie požadovanej dostupnosti z hľadiska výkonu požiarnych zásahov sú navrhované komunikácie v nových rozvojových plochách riešené takmer výlučne ako priebežné. Podľa § 82 vyhlášky č. 94/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov musí ku každej stavbe aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby a od vchodu do nej viesť prístupová komunikácia s trvale voľnou šírkou najmenej 3 m, navrhnutá na zaťaženie min. 80 kN pre jednu nápravu vozidla. Všetky navrhované miestne komunikácie uvedeným požiadavkám vyhovujú. Pri objektoch, kde sa vyžaduje nástupná plocha, vedú prístupové komunikácie až k nástupným plochám.

Ďalej uvádzame hlavné požiadavky požiarnej bezpečnosti stavieb, ktoré budú podrobnejšie rozpracované v dokumentácii pre územné konanie a v projekte stavby pre stavebné povolenie jednotlivých stavebných objektov.

Stavby musia vyhovovať požiadavkám vyplývajúcim z vyhlášky MV SR č.94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení neskorších predpisov, ako aj v platných technických normách týkajúcich sa požiarnej bezpečnosti stavieb.

Stavby musia byť členené na požiarne úseky podľa § 3 vyhlášky č. 94/2004 Z.z. Výškové objekty musia byť vybavené evakuačným výťahom podľa § 58 a § 59 uvedenej vyhlášky. Evakuačné výťahy sa musia zriadiť:

- vo všetkých stavbách s požiarou výškou nad 60 m
- v stavbách, v ktorých sa v nadzemných podlažiach s požiarou výškou nad 45 m zdržiava viac ako 50 osôb určených podľa STN 73 0818
- v stavbách určených na bývanie a ubytovanie, v ktorých sú aspoň dve obytné bunky
- na podlaží, ktoré je umiestnené v požiarnej výške viac ako 30 m

Elektrickou požiarou signalizáciou budú musieť byť podľa § 88 vyhlášky č. 94/2004 Z.z. vybavené:

- všetky stavby so zhromažďovacím priestorom s počtom osôb nad 200
- stavby na ubytovanie určené pre viac ako 50 osôb, resp. 20 osôb (podľa horľavosti konštrukcie)
- stavby s požiarou úsekom, v ktorom je garáž pre viac ako 50 motorových vozidiel

Stabilným hasiacim zariadením budú musieť byť podľa § 87 vyhlášky č. 94/2004 Z.z. vybavené:

- ubytovacia časť hotela určeného na ubytovanie viac ako 300 osôb
- plocha požiarneho úseku obchodných priestorov väčšia ako 1000 m² pri viacpodlažných objektoch alebo s plochou 2000 m² pri jednopodlažných objektoch

Pre stabilné hasiace zariadenie v každom objekte bude navrhnutá samostatná strojovňa, ktorá bude prístupná z vonkajšieho priestoru alebo z chránenej únikovej cesty. Zdroj vody bude nádrž alebo nádrže.

2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

V celkovom obraze mesta navrhovaná zástavba vhodne doplní jeho siluetu, nadviaže na existujúci kompozičný uzol s výškovými objektmi komplexu Vienna Gate a priestor obohatí o nové dominanty. Kompozičné osi, pozdĺž ktorých bude zoskupovaná zástavba s dominantným priestorovým pôsobením, prebiehajú paralelne s potenciálne sa formujúcimi osami – Kopčianskou ul. a Údernickou ul. Nakoľko sa podľa známych zámerov predpokladá pokračovanie reštrukturalizácie na severnej strane Úderníckej ul., navrhuje sa aj po južnej strane Úderníckej ul. kompaktná uličná zástavba s vyššou výškovou hladinou.

Pre vhodné začlenenie navrhovaných stavieb do okolitej zástavby je potrebné rešpektovať hlavné kompozičné osi a zachovať priehľady v urbanistickej štruktúre na okolité dominanty (komplex Vienna Gate, budova daňového riaditeľstva – priehľad z Úderníckej ul.). Zachovanie priehľadov je dôležité aj pre vhodné priestorové uplatnenie navrhovaných výškových dominánt z príľahlého územia.

Urbanistická štruktúra a jej členenie koridormi komunikácií sú navrhnuté tak, aby bola možná postupná transformácia rozsiahleho územia zóny, s postupným začleňovaním nových stavieb do existujúcej zástavby vo viacerých etapách.

V riešenom území zóny sa so zachovaním zástavby počíta iba v časti „Za Matadorkou“, kde sa udrží charakter malopodlažnej zástavby. Výšková hladina a intenzita zástavby navrhovanej okolitej urbanistickej štruktúry sa preto znižuje smerom od hlavných kompozičných osí a uzlových priestorov k juhozápadnému okraju riešeného územia s existujúcou malopodlažnou zástavbou.

Optimálne začlenenie stavieb do okolitej zástavby budú garantovať predovšetkým architektonické (architektonicko-urbanistické) regulatívy a regulatívy intenzity využitia, ktoré sú stanovené v kapitole 3.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, ako aj regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch (stavebná čiara, uličná čiara, plocha pre umiestnenie stavby, pásmo pre situovanie výškových dominánt), ktoré sú definované v kapitole 3.1 a vyznačené v regulačnom výkrese (výkres č. 5).

V riešenom území na Petržalskom cintoríne sa nachádzajú nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (pomník obetiam holokaustu z roku 1958 – č. ÚZPF 319/1, masový hrob židovských obetí z roku 1945 – č. ÚZPF 319/2). Tieto je potrebné zachovať. Navrhujeme zachovať aj ďalšie objekty s pamiatkovými hodnotami: vojenský bunker z r. 1936 na Kaukazskej ul., objekt bývalej železničnej stanice zo začiatku 20. storočia. Ďalej navrhujeme náznakové zachovanie (obnovu) časti trasy 1. električky Bratislava – Viedeň súbežne s Bratskou ulicou a jej vnímanie podporiť vedením súbežnej cyklistickej trasy. Úlohu akcentu urbanistickej štruktúry bude plniť zachované teleso komína bývalého závodu Matador. V rámci nových objektov (v ich tektonike) je vhodné náznakovo zakomponovať hodnotné a kvalitné fragmenty budov bývalého závodu Matador.

2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Pozemky, ktoré v rámci zóny Matador nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú:

- plochy určené pre trasovanie integrovaných koridorov dopravy a sietí technickej infraštruktúry
- plochy verejnej zelene
- plochy vyhradenej zelene (cintorín a plocha pre jeho rozšírenie)

- plochy izolačnej zelene pozdĺž Bratskej ul.

2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je záväzne určené nasledovnými regulatívami:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby. Záväznosť stavebnej čiary je 60%, to znamená, že 60% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 40% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.
- Pásmo stavebnej čiary – pásmo vymedzuje priestor (rozpätie) nožnej polohy stavebnej čiary, čím umožňuje vyššiu flexibilitu polohy uličného priečelia a súčasne zabezpečuje žiadúce sformovanie uličného priestoru. Samotná definícia stavebnej čiary a jej záväznosť je identická s vyššie uvedenou definíciou.
- Uličná čiara – vymedzuje verejný uličný priestor v častiach zástavby s vyššími nárokmi na formovanie verejného uličného priestoru, resp. v častiach kde tento priestor nie je vymedzený inými regulačnými prvkami. Od uličnej čiary je možné ľubovoľne ustúpiť do hĺbky zástavby, nie je možné ju však prekročiť, a to ani oplotením.
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje stavebný pozemok a jeho zastavateľnú časť – t.j. plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Pásmo výškových dominánt – vymedzuje plochu, v rámci ktorej môžu byť situované výškové dominanty. V pásme výškových dominánt platí osobitný regulatív maximálneho počtu nadzemných podlaží.

Umiestnenie stavieb na pozemkoch ďalej usmerňujú odporúčané (smerné) regulatívy:

- Odporúčaná poloha vstupov na pozemky – regulatív označuje približnú polohu hlavného vstupu na pozemok, resp. prístupu do areálu
- Odporúčaná poloha vjazdov do podzemných garáží – smerný regulatív odporúča polohu vjazdov do podzemných garáží

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú graficky znázornené v regulačnom výkrese (výkres č. 5).

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej záväzne platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ plocha pre umiestnenie stavby alebo stavebná čiara neurčuje väčšiu vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m, to neplatí v prípade dvojdomov alebo radových rodinných domov

Únosnosť využívania územia určujú tzv. regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú stanovené pre každý regulačný blok osobitne:

- Maximálny index podlažných plôch – udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere územia regulačného bloku.
- Maximálny index zastavaných plôch – udáva pomer súčtu zastavaných plôch k celkovej výmere územia regulačného bloku. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.
- Minimálny koeficient zelene – udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami) a celkovej výmery regulačného bloku. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.
- Maximálny index stavebného objemu – udáva pomer obostavaného priestoru stavieb k celkovej výmere územia regulačného bloku.
- Maximálny počet nadzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží a súčasne ekvivalentnú maximálnu výšku zástavby v metroch. Maximálny počet podlaží je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím. Ekvivalentná výška v metroch stanovuje neprekročiteľnú výšku stavby, resp. jej najvyššej konštrukcie (obvykle výšku hrebeňa strechy). Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie bodového charakteru (stožiare telekomunikačných zariadení, komíny). Osobitný regulatív maximálneho počtu nadzemných podlaží je stanovený v pásme výškových dominánt. V regulačných blokoch, kde je podľa grafickej časti vymedzené takéto pásmo, sú stanovené dva rozličné regulatívy maximálneho počtu nadzemných podlaží – jeden platí v časti mimo pásma výškových dominánt; druhý platí v pásme výškových dominánt.
- Maximálny počet podzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet podzemných podlaží vo vybraných regulačných blokoch. V ostatných regulačných blokoch maximálny počet podzemných podlaží nie je stanovený.

Tab. 36: Prehľad regulatívov intenzity využitia územia pre jednotlivé regulačné bloky

Označ. reg. bloku / sektora	Výmera v m ²	Max. index podlaž. plôch (IPP max.)	Max. index zastav. plôch (IZP max.)	Min. koeficient zelene (KZ min.)	Max. index staveb. objemu (ISO max.)	Max. počet nadzem. podlaží (NP max.)	Max. počet nadzem. podlaží v pásme výšk. dominant (NPVD max.)	Max. počet podzem. podlaží (PP max.)
1-BOV	21175	1,8	0,34	0,25	9	8 (28 m)	18 (63 m)	4
2-BOV	72468	3,6	0,38	0,25	16	8 (28 m)	42 (140 m)	4
3-BOV	48298	3,6	0,38	0,25	16	8 (28 m)	36 (118 m)	4
4-OV	14609	1,8	0,25	0,30	9	10 (35 m)	–	4
5-OV	12279	1,8	0,25	0,30	9	8 (28 m)	18 (63 m)	4
6-OV	15466	2,7	0,36	0,20	13	8 (28 m)	18 (63 m)	4
7-OV	18661	2,4	0,40	0,15	11	12 (42 m)	–	4
8-OV	23375	1,8	0,30	0,25	9	6 (21 m)	–	4
9-OV	17436	2,4	0,40	0,15	11	12 (42 m)	18 (63 m)	4
10-OV	14094	1,4	0,35	0,20	7	8 (28 m)	–	4
11-OS	9335	1,4	0,35	0,20	7	6 (21 m)	–	3
12-OS	11604	1,4	0,35	0,20	7	6 (21 m)	–	3
13-OS	10750	1,4	0,35	0,20	7	6 (21 m)	–	3
14-OZ	40203	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
15-VZ	18833	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
16-VZ	11349	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
17-ET	7157	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
18-BOVS	11907	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
19-BOVS	8525	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
20-BOVS	9137	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
21-BOVS	9710	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
22-BOVS	5131	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
23-BOVS	5077	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
24-BOVS	10367	1,0	0,35	0,15	–	4 (15m)	–	–
25-BOVS	6620	1,0	0,35	0,15	–	4 (15m)	–	–
26-PV	25640	1,2	0,40	0,15	6	6 (21 m)	–	–
27-PV	23685	1,2	0,40	0,15	6	6 (21 m)	–	–
28-PV	26395	1,8	0,40	0,15	8	6 (21 m)	10 (35 m)	–
29-PV	24449	1,8	0,40	0,15	8	6 (21 m)	10 (35 m)	–

Prevádzkové vzťahy v rámci regulačného bloku, technické požiadavky a environmentálne aspekty určujú:

- prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia
- regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia

Uvedené regulatívy sú podrobne definované v rámci súhrnných regulačných listov jednotlivých regulačných blokov v kap. 3.1.

2.9 Chránené časti krajiny

V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. Žiadne nové chránené územia sa nenavrhujú.

2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh

Vzhľadom na rozsah riešeného územia a investičnú náročnosť navrhovanej výstavby sa predpokladá postupná realizácia výstavby. Areál bývalého závodu Matador predstavuje v súčasnej podobe neatraktívne prostredie, pôsobiace prostredníctvom negatívnych externalít aj na okolité prostredie so zvýšeným rizikom sociálno-patologických javov. Je preto potrebné čo najskôr zahájiť funkčnú transformáciu tohto územia už v prvých etapách. Revitalizácia a funkčná kompletizácia obytného územia v časti „Za Matadorkou“ môže prebiehať kontinuálne a nezávisle na investičnej aktivite v starých priemyselných areáloch, táto časť riešeného územia preto nie je zaradená do nasledujúcej etapizácie.

Orientačne odporúčame rozdelenie výstavby do 3 etáp a príslušných subetáp:

- 1. etapa:
 - 1.1 rekonštrukcia a rozšírenie komunikácií – Kopčianska ul., Údernícka ul.
 - 1.2 asanácia objektov v regulačných blokoch 2, 3
 - 1.3 výstavba verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia v regulačných blokoch 2, 3
 - 1.4 výstavba objektov v regulačných blokoch 2, 3
- 2. etapa
 - 2.1 rozšírenie Bratskej ul. a výstavba / dobudovanie mimoúrovňových križovatiek
 - 2.2 asanácia objektov v regulačných blokoch 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
 - 2.3 výstavba verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia v regulačných blokoch 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
 - 2.4 výstavba objektov v regulačných blokoch 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
- 3. etapa
 - 3.1 rozšírenie Kaukazskej ul. a jej mimoúrovňové križovanie Bratskej ul.
 - 3.2 asanácia objektov v regulačných blokoch 5, 6, 26, 27, 28, 29

- 3.3 výstavba verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia v regulačných blokoch
- 3.4 prestavba a výstavba objektov v regulačných blokoch 5, 6, 26, 27, 28, 29
- 3.5 rozšírenie Petržalského cintorína – v regulačnom bloku 16

Vyhlásenie nových chránených území, chránených častí krajiny sa nenavrhuje. Nové ochranné pásma vyplývajú z budovania nových sietí a zariadení technickej infraštruktúry. Ochranné pásma sú definované v kap. 2.4 tejto dokumentácie.

2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Pozemky na verejnoprospešné stavby

Územný plán zóny Matador vymedzuje pozemky pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.9 tejto dokumentácie. Ide o:

- pozemky pre dopravné líniové stavby (regulačné bloky 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)
- pozemky pre zariadenia a líniové stavby verejného technického vybavenia (regulačné bloky 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)
- pozemky verejnej zelene, oddychových plôch a ihrísk (v rámci regulačných blokov 1, 2, 3, 4)
- pozemky pre rozšírenie cintorína (regulačný blok 16)
- pozemky pre zariadenia sociálnej vybavenosti – zdravotné stredisko, materská škola (v rámci regulačných blokov 4, 10)

Pozemky na verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie, vo výkrese č. 5.

Pozemky na stavebnú uzáveru

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

Pozemky na vykonanie asanácie

V riešenom území zóny je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu predovšetkým asanáciou objektov bývalých výrobných stavieb, vrátane komunikácií a zariadení technickej infraštruktúry.

Asanácie sa vykonajú na pozemkoch v regulačných blokoch 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 23, 26, 27, 28, 29.

2.12 Civilná ochrana

Problematika civilnej ochrany je spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. Okrem toho pri zabezpečovaní požiadaviek civilnej ochrany je potrebné postupovať v zmysle ďalších právnych predpisov:

- zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- vyhláška č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- vyhláška č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov

Z hľadiska záujmov civilnej ochrany sa v riešenom území podľa Plánu ukrytia MČ Petržalka nachádzajú 4 ochranné stavby z kategórie odolné úkryty, z toho tri v objekte Kopčianska č. 20 a jeden v objekte Kopčianska č. 18. Každý z úkrytov má kapacitu 150 osôb. Úkryty slúžili pre zabezpečenie ukrytia zamestnancov bývalého priemyselného závodu Matador. Po asanácii týchto objektov je potrebné vybudovanie nových úkrytov.

Návrh na ukrytie je riešený v jednotlivých objektoch v podzemných podlažiach. Dispozičné riešenie jednotlivých úkrytov a únikových ciest bude v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Návrh uvažuje s ukrytím 100% trvale bývajúceho obyvateľstva, 100% zamestnancov, 100% návštevníkov, ako aj s uvažovanou rezervou + 10%. Celková kapacita úkrytov predstavuje 17717 osôb, z toho 5600 v odolných úkrytoch a 12117 v úkrytoch budovaných svojpomocne.

V riešenom území sa navrhuje vybudovanie 3 odolných úkrytov (OÚ) – v reg. blokoch 2, 10 (poliklinika) a 26. Ďalej sa navrhuje 22 jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne (JÚBS) s kapacitou nad 50 osôb, ktoré sú v riešenom území pomerne rovnomerne rozmiestnené. Približná poloha úkrytov je vyznačená v grafickej časti tejto dokumentácie. Okrem toho sa predpokladá zachovanie, resp. dobudovanie úkrytov JÚBS v pivniciach rodinných domov v obytnej časti „Za Matadorkou“.

Tab. 37: Prehľad navrhovaných kapacít úkrytov CO

Označenie reg. bloku / sektora	Kapacita	Počet a druh úkrytov
1-BOV	618	2 JÚBS
2-BOV	4000, 512	1 OÚ, 1 JÚBS
3-BOV	2513	3 JÚBS
BOV spolu	7643	
4-OV	465	1 JÚBS
5-OV	516	2 JÚBS
6-OV	837	2 JÚBS
7-OV	985	1 JÚBS
8-OV	588	2 JÚBS
9-OV	858	2 JÚBS
10-OV	900, 220	1 OÚ, 1 JÚBS
OV spolu	5369	
11-OS	330	1 JÚBS
12-OS	417	1 JÚBS
13-OS	403	1 JÚBS
OS spolu	1150	
18-BOVS	48	JÚBS v RD
19-BOVS	24	JÚBS v RD
20-BOVS	35	JÚBS v RD
21-BOVS	57	JÚBS v RD
22-BOVS	22	JÚBS v RD
23-BOVS	19	JÚBS v RD
24-BOVS	38	JÚBS v RD
25-BOVS	27	JÚBS v RD
BOVS spolu	270	
26-PV	700	1 OÚ
27-PV	465	1 JÚBS
28-PV	1200	1 JÚBS
29-PV	920	1 JÚBS
PV spolu	3285	
Celkom	17717	

Najvhodnejšími objektmi pre umiestnenie zariadení civilnej ochrany sú podzemné objekty celozapustené s jedným, prípadne i viac podlažiami pod úroveň terénu, so vzduchotechnikou, s možnosťou napojenia elektrickej energie z dvoch nezávislých zdrojov.

Odolné úkryty slúžia na:

- ochranu proti vonkajšiemu statickému a dynamickému zaťaženiu
- na zabezpečenie plynutesnosti stavby

- na zabezpečenie dodávky filtrovaného vzduchu pre ukryvané osoby
- na utvorenie podmienok na dlhodobý pobyt ukryvaných osôb, najmenej na päť dní

Konstruktúra odolných úkrytov musí zabezpečiť ochranu proti tlakovým účinkom, radiačnému zamoreniu, tepelným účinkom pri požiaroch, účinkom pri úniku nebezpečných látok a zatopeniu.

Odolné úkryty musia disponovať 0,5-1,0 m² čistej podlahovej plochy na 1 osobu a ďalej musia spĺňať základné technické podmienky a požiadavky podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, I. časť.

Na jednoduché úkryty budované svojpomocne sú vhodné podzemné alebo nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny. Tieto úlohy môžu plniť až po vykonaní špecifických úprav. Súčasne musia spĺňať požiadavky na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť
- zabezpečenie ochrany pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok
- minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu ich priestorov
- statické a ochranné vlastnosti
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom, filtračným a ventilačným zariadením
- utesnenie

Úkryty budované svojpomocne s kapacitou nad 50 ukryvaných osôb musia disponovať 1,0-1,5 m² podlahovej plochy na 1 osobu a ďalej musia spĺňať základné technické podmienky a požiadavky podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 532/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, III. časť.

Ďalej je potrebné zabezpečiť varovanie a vyznamenanie obyvateľstva sirénou, tak, aby signál pokryl celé územie zóny. V súčasnosti je územie pokryté dosahom elektromotorickej sirény umiestnenej na hlavnej budove bývalého závodu Matador, ako aj sirén z lokalít mimo riešeného územia. Polohu sirény je žiadúce zachovať aj v prípade prestavby alebo náhrady objektu novou zástavbou, požaduje sa však jej umiestnenie v rámci regulačného bloku 7 alebo 2. Miestne komunikácie sú navrhované ako priebežné a sú šírko- dimenzované tak, aby vyhovovali z hľadiska možnosti evakuácie obyvateľstva.

► 3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- pozemky na verejnoprospešné stavby
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti výkres č. 5 (Regulačný výkres), v ktorom sú vyznačené záväzné časti riešenia.

3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Regulatívy priestorového usporiadania

V grafickej časti tejto dokumentácie sú vyznačené záväzné regulatívy, ktoré definujú hmotovo-priestorové vzťahy v rámci územia zóny a vo vzťahu k okolitej zástavbe:

- Hlavná kompozičná os – regulatív stanovuje polohu hlavnej kompozičnej osi, pozdĺž ktorej sú osobitné nároky na formovanie verejného priestoru a hmotovo-priestorovej skladby urbanistickej štruktúry (požaduje sa zoskupovanie dominánt, akcentov pozdĺž kompozičnej osi).
- Zachovanie priehľadov v urbanistickej štruktúre – vo vymedzených polohách je potrebné zachovanie priehľadov v šírke min. 25 m z riešeného územia mimo riešeného územia; v týchto polohách je vylúčené aj budovanie premostení medzi objektmi v celom koridore priehľadu.

Z hľadiska priestorového usporiadania je ďalej nevyhnutné dodržiavať nasledovné zásady:

- postupne gradovať zástavbu od lokality zástavby rodinných domov smerom k uliciam Kopčianska a Údernícka, kde sa má dosahovať najvyššia hladina zástavby
- výškové dominanty umiestňovať výlučne v pásme výškových dominánt

- na hlavných kompozičných osiach vybudovať kvalitné a atraktívne verejné priestory a dotvoriť ich parkovou úpravou
- v ťažiskovej časti zóny vytvoriť centrálny verejný komunikačný priestor s parkovou úpravou a s koncentráciou občianskej vybavenosti a s výmerou minimálne 2,5 ha
- pozdĺž Kopčianskej ul. a Úderníckej ul. vytvoriť kontinuálnu uličnú zástavbu
- vo výrobnom území aplikovať blokovú zástavbu, s umiestnením výrobných halových objektov vo vnútorných častiach blokov
- zachovať teleso komína bývalého závodu Matador ako akcent urbanistickej štruktúry
- v časti „Za Matadorkou“ zachovať charakter malopodlažnej zástavby objektmi bývania a občianskej vybavenosti

Regulatívy priestorového usporiadania ďalej reprezentujú regulatívy intenzity využitia územia, architektonické (architektonicko-urbanistické) regulatívy.

Regulatívy intenzity využitia územia

- Maximálny index podlažných plôch – udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere územia regulačného bloku.
- Maximálny index zastavaných plôch – udáva pomer súčtu zastavaných plôch k celkovej výmere územia regulačného bloku. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.
- Minimálny koeficient zelene – udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami) a celkovej výmery regulačného bloku. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.
- Maximálny index stavebného objemu – udáva pomer obostavaného priestoru stavieb k celkovej výmere územia regulačného bloku.
- Maximálny počet nadzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží a súčasne ekvivalentnú maximálnu výšku zástavby v metroch. Maximálny počet podlaží je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím. Ekvivalentná výška v metroch stanovuje neprekročiteľnú výšku stavby, resp. jej najvyššej konštrukcie (obvykle výšku hrebeňa strechy). Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie bodového charakteru (stožiare telekomunikačných zariadení, komíny). Osobitný regulatív maximálneho počtu nadzemných podlaží je stanovený v pásme výškových dominánt. V regulačných blokoch, kde je podľa grafickej časti vymedzené takéto pásmo, sú stanovené dva rozličné regulatívy maximálneho počtu nadzemných podlaží – jeden platí v časti mimo pásma výškových dominánt; druhý platí v pásme výškových dominánt.

- Maximálny počet podzemných podlaží – regulatív určuje maximálny počet podzemných podlaží vo vybraných regulačných blokoch. V ostatných regulačných blokoch maximálny počet podzemných podlaží nie je stanovený.

Tab. 38: Prehľad regulatívov intenzity využitia územia pre jednotlivé regulačné bloky

Označ. reg. bloku / sektora	Výmera v m ²	Max. index podlaž. plôch (IPP max.)	Max. index zastav. plôch (IZP max.)	Min. koeficient zelene (KZ min.)	Max. index staveb. objemu (ISO max.)	Max. počet nadzem. podlaží (NP max.)	Max. počet nadzem. podlaží v pásme výšk. dominant (NPVD max.)	Max. počet podzem. podlaží (PP max.)
1-BOV	21175	1,8	0,34	0,25	9	8 (28 m)	18 (63 m)	4
2-BOV	72468	3,6	0,38	0,25	16	8 (28 m)	42 (140 m)	4
3-BOV	48298	3,6	0,38	0,25	16	8 (28 m)	36 (118 m)	4
4-OV	14609	1,8	0,25	0,30	9	10 (35 m)	–	4
5-OV	12279	1,8	0,25	0,30	9	8 (28 m)	18 (63 m)	4
6-OV	15466	2,7	0,36	0,20	13	8 (28 m)	18 (63 m)	4
7-OV	18661	2,4	0,40	0,15	11	12 (42 m)	–	4
8-OV	23375	1,8	0,30	0,25	9	6 (21 m)	–	4
9-OV	17436	2,4	0,40	0,15	11	12 (42 m)	18 (63 m)	4
10-OV	14094	1,4	0,35	0,20	7	8 (28 m)	–	4
11-OS	9335	1,4	0,35	0,20	7	6 (21 m)	–	3
12-OS	11604	1,4	0,35	0,20	7	6 (21 m)	–	3
13-OS	10750	1,4	0,35	0,20	7	6 (21 m)	–	3
14-OZ	40203	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
15-VZ	18833	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
16-VZ	11349	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
17-ET	7157	–	–	–	–	1 (5 m)	–	–
18-BOVS	11907	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
19-BOVS	8525	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
20-BOVS	9137	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
21-BOVS	9710	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
22-BOVS	5131	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
23-BOVS	5077	0,6	0,30	0,35	–	2 (8 m)	–	–
24-BOVS	10367	1,0	0,35	0,15	–	4 (15m)	–	–
25-BOVS	6620	1,0	0,35	0,15	–	4 (15m)	–	–
26-PV	25640	1,2	0,40	0,15	6	6 (21 m)	–	–
27-PV	23685	1,2	0,40	0,15	6	6 (21 m)	–	–
28-PV	26395	1,8	0,40	0,15	8	6 (21 m)	10 (35 m)	–
29-PV	24449	1,8	0,40	0,15	8	6 (21 m)	10 (35 m)	–

Architektonické regulatívy

Tieto regulatívy stanovujú architektonické riešenie objektov, ich jednotlivých častí, ako aj súborov objektov s cieľom dosiahnutia architektonicko-urbanistických a kompozičných

kvalít priestoru. Sú definované nasledujúce regulatívy, individuálne pre jednotlivé regulačné bloky, najmä:

- prípustný spôsob zastrešenia a maximálny sklon hlavnej strešnej roviny
- oplotenie objektov z prístupovej komunikácie, resp. vylúčenie výstavby oplotení objektov
- prípustný druh zástavby
- vytvorenie aktívneho parteru, t.j. parteru s občianskou vybavenosťou aspoň v 1 nadzemnom podlaží

Všeobecne platné podmienky zabezpečenia prístupu do každej stavby vyplývajú z ustanovení § 57 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Regulatívy funkčného využívania

Regulatívy funkčného využívania sú určené v súlade so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Územný plán zóny Matador tieto regulatívy spresňuje, pričom stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia:

- prevládajúce funkčné využitie – vymedzenie základných funkcií územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú a určujú jeho charakteristiky
- prípustné funkčné využitie – môžu byť v území povoľované voľne, pokiaľ nenarušia základnú funkciu
- prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu – je prípustné len za určitých predpokladov, resp. obmedzení
- neprípustné funkčné využitie – pomenúva funkcie, ktoré v území nie je možné povoliť z dôvodu negatívneho vplyvu na prevládajúcu funkciu, resp. na okolité prostredie

Jednotlivé funkcie prevládajúceho a prípustného funkčného využitia je možné kombinovať v rámci polyfunkčných objektov.

Súhrnné regulačné listy regulačných blokov

Súhrnné regulačné listy regulačných blokov obsahujú pre každý regulačný blok jednotlivo súhrnný prehľad regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania, vrátane regulatívov intenzity využitia, architektonických regulatívov, prevádzkových regulatívov a regulatívov ochrany a tvorby životného prostredia.

► Regulačný blok 1-BOV

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 21175 m² sa nachádza na predĺžení Gogoľovej ul. Je určený pre výstavbu polyfunkčných objektov, kombinujúcich obytné funkcie a občiansku vybavenosť s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti (v rozsahu špecifikovanom v rámci prípustného funkčného využitia)

Prípustné funkčné využitie:

- bytové domy
- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiaru a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia športu (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská) – len miestneho významu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy) – do 20% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb – len prevádzky bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti – len prevádzky miestneho významu

Neprípustné funkčné využitie

- rodinné domy
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,8
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,34
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,25
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 9,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 8 NP (28 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 18 NP (63 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- v prízemných podlažiach objektov vytvoriť aktívny parter s občianskou vybavenosťou

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, napojených z miestnej komunikácie funkčnej triedy C1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- podiel verejnej parkovej zelene z celkových plôch zelene v rámci bloku: minimálne 50%
- aplikovať zelené strechy, resp. zelené terasy v rámci bloku
- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž

▶ **Regulačný blok 2-BOV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 72468 m² sa nachádza v centrálnej časti zóny v bývalom areáli závodu Matador. Je vymedzený pokračovaním Gogoľovej ul. a Dargovskej ul. Je určený pre výstavbu polyfunkčných objektov, kombinujúcich obytné funkcie a občiansku vybavenosť s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti (v rozsahu špecifikovanom v rámci prípustného funkčného využitia)

Prípustné funkčné využitie:

- bytové domy
- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)

- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia športu (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská) – len miestneho významu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy) – do 20% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb – len prevádzky bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti – len prevádzky miestneho významu

Nepripustné funkčné využitie

- rodinné domy
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby

- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 3,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,38
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,25
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 16,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 8 NP (28 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 42 NP (140 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- v prízemných podlažiach objektov vytvoriť aktívny parter s občianskou vybavenosťou
- náznakovo zakomponovať hodnotné a kvalitné fragmenty budov bývalého závodu Matador v nových objektoch pre nové funkčné využitie
- zachovať teleso komína bývalého závodu Matador ako akcent urbanistickej štruktúry

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C1 a C2
- pozdĺž predĺženia Dargovskej ul. vybudovať cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- vytvorenie centrálného verejného parku v centrálnej časti reg. bloku
- podiel verejnej parkovej zelene z celkových plôch zelene v rámci reg. bloku: minimálne 80%
- aplikovať zelené strechy, resp. zelené terasy v rámci reg. bloku

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž
- pozdĺž pokračovania Dargovskej ul. a pokračovania Gogoľovej ul. vysadiť líniovú zeleň

► Regulačný blok 3-BOV

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 48298 m² sa nachádza v centrálnej časti zóny v bývalom areáli závodu Matador, pričom hraničí s Údernickou ul. Je určený pre výstavbu polyfunkčných objektov, kombinujúcich obytné funkcie a občiansku vybavenosť s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti (v rozsahu špecifikovanom v rámci prípustného funkčného využitia)

Prípustné funkčné využitie:

- bytové domy
- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiaru a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia športu (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská) – len miestneho významu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy) – do 20% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb – len prevádzky bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti – len prevádzky miestneho významu

Neprípustné funkčné využitie

- rodinné domy
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 3,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,38
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,25
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 16,0

- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 8 NP (28 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 36 NP (118 m)
- maximálny počet podzemných podlaží: 4 PP

Architektonické regulatívy:

- v prízemných podlažiach objektov vytvoriť aktívny parter s občianskou vybavenosťou
- vylúčiť výstavbu oplotení objektov
- náznakovo zakomponovať hodnotné a kvalitné fragmenty budov bývalého závodu Matador v nových objektoch pre nové funkčné využitie

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2, napojených z miestnej komunikácie funkčnej triedy C1
- pozdĺž predĺženia Dargovskej ul. a pozdĺž Úderníckej ul. vybudovať cyklistické trasy

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- vytvorenie centrálného verejného parku v centrálnej časti reg. bloku
- podiel verejnej parkovej zelene z celkových plôch zelene v rámci reg. bloku: minimálne 80%
- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž
- pozdĺž Úderníckej ul. zachovať / dotvoriť líniovú zeleň

► **Regulačný blok 4-OV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 14609 m² sa nachádza v blízkosti Bratskej ul. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimedialne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Nepripustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy

- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,8
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,25
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,30
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 9,0
- maximálny počet nadzemných podlaží: 10 NP (35 m)
- maximálny počet podzemných podlaží: 4 PP

Architektonické regulatívy:

- zachovať objekt bývalej železničnej stanice zo začiatku 20. storočia
- náznakové zachovanie (obnova) časti trasy 1. električky Bratislava – Viedeň súbežne s Bratskou ulicou

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C3

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- podiel verejnej parkovej zelene z celkových plôch zelene v rámci reg. bloku: minimálne 50%

► **Regulačný blok 5-OV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 12279 m² sa nachádza na predĺžení Hrobárskej ul. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie

bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimedialne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Nepřípustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,8
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,25
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,30
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 9,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 8 NP (28 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 18 NP (63 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- vylúčiť výstavbu oplotení objektov

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, napojených z miestnej komunikácie funkčnej triedy C1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž

► Regulačný blok 6-OV

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 15466 m² sa nachádza na Kopčianskej ul. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako

súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Nepripustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 2,7
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,36
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 13,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 8 NP (28 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 18 NP (63 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- vylúčiť výstavbu oplotení objektov

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad

- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C3, napojenej z miestnej komunikácie funkčnej triedy C1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- výsadba líniovej, resp. parkovo upravenej zelene zo strany Kopčianskej ul.
- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž

► **Regulačný blok 7-OV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 18661 m² sa nachádza na Kopčianskej ul. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu areálového typu, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)

- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Neprípustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 2,4
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,40
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 11,0
- maximálny počet nadzemných podlaží: 12 NP (42 m)
- maximálny počet podzemných podlaží: 4 PP

Architektonické regulatívy:

- zo strany Kopčianskej ul. vylúčiť výstavbu oplotení objektov

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C2, paralelnej s Kopčianskou ul.

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pozdĺž Kopčianskej ul. vysadiť líniovú zeleň

▶ **Regulačný blok 8-OV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 23375 m² sa nachádza medzi železničnou traťou a Kopčianskou ul. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti areálového typu, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimedialne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Nepripustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,8
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,25
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 9,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- zo strany Kopčianskej ul. vylúčiť výstavbu oplotení objektov

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C3
- rezervovať koridor pre výstavbu mimoúrovňovej pešej a cyklistickej trasy nad / pod železnicou a Panónskou cestou

▶ **Regulačný blok 9-OV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 17436 m² sa nachádza na Kopčianskej ul. a siaha až po križovatku s Údernickou ul. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu areálového typu, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)
- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Nepripustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 2,4
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,40
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 11,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 12 NP (42 m)

- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 18 NP (63 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- vytvoriť aktívny parter s občianskou vybavenosťou pozdĺž Kopčianskej ul.
- vylúčiť výstavbu oplotení objektov

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C2, paralelnej s Kopčianskou ul.
- pozdĺž predĺženia Dargovskej ul. vybudovať cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pozdĺž Kopčianskej ul. vysadiť líniovú zeleň

▶ **Regulačný blok 10-OV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 14094 m² sa nachádza na Úderníckej ul. až po križovanie s Gogoľovou ul., v okrajovej časti zóny v bývalom areáli závodu Matador. Je určený pre výstavbu areálov a komplexov občianskej vybavenosti, s vysokou mierou mestotvornosti a centrotvornosti a s komplementom bývania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia (komerčná administratíva, úrady miestnej štátnej správy a samosprávy, pošty, policajné stanice)
- zariadenia kultúry a zábavy (kultúrno-spoločenské a zábavné multimediálne zariadenia, galérie, múzeá a výstavné priestory, knižnice, herne)
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (kostoly, zariadenia pre duchovný rozvoj)
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotely, penzióny)

- zariadenia verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, bistrá, vinárne)
- zariadenia obchodu a služieb (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody, banky a finančné služby, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, zdravotné strediská, ambulancie zdravotníckej starostlivosti, zariadenia opatrovateľskej služby)
- zariadenia školstva, vedy a výskumu (materské školy, základné, stredné a vysoké školy, špecializované vzdelávacie zariadenia, výskumné ústavy)

Prípustné funkčné využitie:

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti (domy služieb, nákupné centrá)
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia (kryté zariadenia s celoročnou prevádzkou, telocvične a športové haly, relaxačné a rekondičné zariadenia, ihriská)
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy (ubytovacie, stravovacie, vzdelávacie a rehabilitačné zariadenia subjektov verejnej a štátnej správy)
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Neprípustné funkčné využitie

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 7,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 8 NP (28 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 4 PP

Architektonické regulatívy:

- vytvoriť aktívny parter s občianskou vybavenosťou pozdĺž Úderníckej ul.
- vylúčiť výstavbu oplotení objektov zo strany Gogoľovej ul. a Úderníckej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- pozdĺž Úderníckej ul. vybudovať cyklistickú trasu
- hlavné dopravné napojenie primárne riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C3, napojenej z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2
- pozdĺž Úderníckej ul. vybudovať cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pozdĺž Úderníckej ul. vysadiť líniovú zeleň
- pozdĺž Gogoľovej ul. vysadiť líniovú zeleň

► Regulačný blok 11-OS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 9335 m² sa nachádza na Gogoľovej ul. v časti bývalého areálu závodu Matador. Je určený pre výstavbu areálov obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia obchodu (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody)
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb (opravovne a servisy, vrátane opravovní dopravných prostriedkov, čistiarne, práčovne, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvážacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá miestneho významu a logistické parky
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti (len služby pre podnikateľov, komerčná administratíva, požiarna zbrojnica, policajné stanice)

Nepripustné funkčné využitie

- rodinné domy a bytové domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 7,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 3 PP

Architektonické regulatívy:

- vylúčiť výstavbu oplotení objektov zo strany Gogoľovej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státa na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie primárne riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C3, napojenej z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- podiel verejnej parkovej zelene z celkových plôch zelene v rámci reg. bloku: minimálne 50%
- pozdĺž Gogoľovej ul. vysadiť líniovú zeleň

▶ **Regulačný blok 12-OS**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 11604 m² sa nachádza na Gogoľovej ul. v časti bývalého areálu závodu Matador. Je určený pre výstavbu areálov obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia obchodu (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody)
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb (opravovne a servisy, vrátane opravovní dopravných prostriedkov, čistiarne, práčovne, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvážacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá miestneho významu a logistické parky
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako

súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti (len služby pre podnikateľov, komerčná administratíva, požiarna zbrojnica, policajné stanice)

Neprípustné funkčné využitie

- rodinné domy a bytové domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 7,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 3 PP

Architektonické regulatívy:

- vylúčiť výstavbu oplotení objektov zo strany Gogoľovej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3, napojených z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- podiel verejnej parkovej zelene z celkových plôch zelene v rámci reg. bloku: minimálne 50%
- pozdĺž Gogoľovej ul. vysadiť líniovú zeleň

► Regulačný blok 13-OS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 10750 m² sa nachádza v centrálnej časti zóny v bývalom areáli závodu Matador. Je určený pre výstavbu areálov obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zariadenia obchodu (obchodné domy, nákupné centrá, supermarkety, špecializované obchody)
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb (opravovne a servisy, vrátane opravovní dopravných prostriedkov, čistiarne, práčovne, služby pre obyvateľstvo, služby pre podnikateľov)

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvážacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá miestneho významu a logistické parky
- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene)
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, vstavané podzemné garáže, parkovacie garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH ako súčasť parkovísk, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti (len služby pre podnikateľov, komerčná administratíva, požiarna zbrojnica, policajné stanice)

Nepripustné funkčné využitie

- rodinné domy a bytové domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 7,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)
- maximálny počet podzemných podlaží (PP max.): 3 PP

Architektonické regulatívy:

- vylúčiť výstavbu oplotení objektov
- náznakovo zakomponovať hodnotné a kvalitné fragmenty budov bývalého závodu Matador v nových objektoch pre nové funkčné využitie

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž

► **Regulačný blok 14-OZ**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 40203 m² má podobu pásu pozdĺž Bratskej ul. Je určený pre plošnú a líniovú zeleň s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami dopravy a pre zeleň v ochranných pásmach vedení technickej vybavenosti.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná

Prípustné funkčné využitie:

- čerpacie stanice pohonných hmôt (ČSPH)
- odstavné státa a parkoviská

- ostatné zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy

Nepripustné funkčné využitie

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 1 NP (5 m)

Architektonické regulatívy:

- náznakové zachovanie (obnova) časti trasy 1. električky Bratislava – Viedeň súbežne s Bratskou ulicou

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- pozdĺž Bratskej ul. vybudovať cyklistickú trasu

► Regulačný blok 15-VZ

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 18833 m² predstavuje areál Petržalského cintorína v súčasnom rozsahu. Je určený pre vyhradenú zeleň cintorína.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- cintoríny, urnové háje

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou (dom smútku a pod.)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti – nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 1 NP (5 m)

Architektonické regulatívy:

- zachovať nehnuteľné národné kultúrne pamiatky: pomník obetiam holokaustu z roku 1958, masový hrob židovských obetí z roku 1945

► Regulačný blok 16-VZ

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 11349 m² predstavuje rezervu pre rozšírenie Petržalského cintorína. Je určený pre vyhradenú zeleň cintorína.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- cintoríny, urnové háje

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou (dom smútku a pod.)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti – nevyhnutné pre obsluhu územia

Nepripustné funkčné využitie

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 1 NP (5 m)

Architektonické regulatívy:

- zachovať vojenský bunker z r. 1936 na Kaukazskej ul.

► Regulačný blok 17-ET

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 7157 m² na Hrobárskej ul. a Nábřežnej ul. je primárne určený pre umiestnenie stavieb energetických systémov (elektrickej stanice).

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- elektrické stanice

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň ochranná a izolačná
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke

- súkromná zeleň záhrad – mimo zariadení technickej vybavenosti
- verejná zeleň – mimo zariadení technickej vybavenosti

Neprípustné funkčné využitie

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 1 NP (5 m)

► Regulačný blok 18-BOVS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 11907 m² sa nachádza na Hrobárskej ul. a Goralskej ul., medzi Kaukazskou ul. a Nábrežnou ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, ktoré je možné situovať len mimo ochranného pásma pohrebiska, a pre objekty občianskej vybavenosti – v ochrannom pásme pohrebiska.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy – mimo ochranného pásma pohrebiska

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie) – len prevádzky do 500 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 500 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného výrobu
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 0,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,35
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 2 NP (8 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplotenía musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplotenía môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé drevíny

▶ **Regulačný blok 19-BOVS**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 8525 m² sa nachádza na Hrobárskej ul. a Goralskej ul., medzi Nábřežnou ul. a predĺžením Gogoľovej ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie) – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 0,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,35
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 2 NP (8 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplatenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplatenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku

- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

▶ **Regulačný blok 20-BOVS**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 9137 m² sa nachádza na Kubínskej ul. a Goralskej ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie) – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 0,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30

- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,35
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 2 NP (8 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplatenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplatenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

▶ Regulačný blok 21-BOVS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 9710 m² sa nachádza na Kubínskej ul. a Goralskej ul., medzi Nábřežnou ul. a predĺžením Gogoľovej ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie) – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy

- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 0,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,35
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 2 NP (8 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplotenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplotenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

► Regulačný blok 22-BOVS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 5131 m² sa nachádza na Kubínskej ul., medzi Kaukazskou ul. a Nábrežnou ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie) – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 0,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,35
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 2 NP (8 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°

- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplotenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplotenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

► Regulačný blok 23-BOVS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 5077 m² sa nachádza na Kubínskej ul., medzi Nábrežnou ul. a predĺžením Gogoľovej ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie) – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 200 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na

komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Nepripustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 0,6
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,35
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 2 NP (8 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem mansardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplotenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplotenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

► Regulačný blok 24-BOVS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 10367 m² sa nachádza na Dargovskej ul. a Kaukazskej ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s významnejším komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo, školstvo) – len prevádzky do 500 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 500 m² podlažnej plochy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,0
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 4 NP (15 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°

- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplotenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplotenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C1 a C2

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

▶ Regulačný blok 25-BOVS

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 6620 m² sa nachádza na Dargovskej ul. Je určený pre zástavbu rodinných domov, s významnejším komplementom občianskej vybavenosti, vrátane intenzifikácie existujúcej štruktúry.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- rodinné domy

Prípustné funkčné využitie:

- zeleň líniová a plošná (plochy verejnej parkovej zelene, stromoradia, obytná zeleň súkromných záhrad)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo, školstvo) – len prevádzky do 500 m² podlažnej plochy
- ihriská a oddychové plochy – len pre rezidentov
- zariadenia výrobných služieb – len prevádzky do 500 m² podlažnej plochy

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, inžinierske siete, kontajnery na komunálny a separovaný odpad)

Neprípustné funkčné využitie

- bytové domy
- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,0
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 4 NP (15 m)

Architektonické regulatívy:

- prípustný spôsob zastrešenia: ploché strechy alebo šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových, s maximálnym sklonom hlavnej strešnej roviny: 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie: v prípade realizácie oplotenia musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m; spodná časť oplotenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,8 m
- prípustný druh zástavby: samostatne stojace objekty, dvojdomy
- minimálna výmera pozemku pre rodinný dom: 600 m², maximálna výmera pozemku pre rodinný dom: 1000 m²

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- statická doprava užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešená na vlastnom pozemku
- každý objekt musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť a na plynovod s primeranou kapacitou
- umiestniť v rámci regulačného bloku kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnej komunikácie funkčnej triedy C2

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- v záhradách mimo plôch pre umiestnenie stavieb zachovať vzrastlé dreviny

► Regulačný blok 26-PV

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 25640 m² sa nachádza na Kaukazskej ul. a Dargovskej ul. Je určený pre ľahkú priemyselnú výrobu s možnosťou previazania na výskum a vývoj v podobe vedecko-technologického parku.

Regulatívny funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- areály a stavby priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu
- areály a stavby služieb a ľahkej priemyselnej výroby
- priemyselné a technologické parky

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko-technologické parky súvisiace s funkciou
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, prepravu osôb, tovaru a surovín (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, regulačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH, inžinierske siete, kontajnery na odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- skladové areály, distribučné centrá – miestneho významu
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou – služby pre podnikateľov, výrobné služby a nevýrobné služby, predajne stavebnín, požiarnu zbrojnicu
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniová a plošná – plochy verejnej parkovej zelene, izolačnej zelene, stromoradia
- zariadenia na nakladanie s odpadmi – miestneho významu

Neprípustné funkčné využitie

- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadmiestneho významu
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- základné a vysoké školy
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu

- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,2
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,40
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 6,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)

Architektonické regulatívy:

- priechlia objektov s administratívnou funkciou situovať primárne pozdĺž Dargovskej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie primárne riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3
- pozdĺž Dargovskej ul. vybudovať cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž
- pozdĺž Dargovskej ul. vysadiť pás líniovej zelene

▶ **Regulačný blok 27-PV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 23685 m² sa nachádza na Gogoľovej ul. a Dargovskej ul. Je určený pre ľahkú priemyselnú výrobu s možnosťou previazania na výskum a vývoj v podobe vedecko-technologického parku.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- areály a stavby priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu
- areály a stavby služieb a ľahkej priemyselnej výroby
- priemyselné a technologické parky

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko–technologické parky súvisiace s funkciou
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, prepravu osôb, tovaru a surovín (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, regulačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH, inžinierske siete, kontajnery na odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- skladové areály, distribučné centrá – miestneho významu
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou – služby pre podnikateľov, výrobné služby a nevýrobné služby, predajne stavebnín, požiarna zbrojnica
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniová a plošná – plochy verejnej parkovej zelene, izolačnej zelene, stromoradia
- zariadenia na nakladanie s odpadmi – miestneho významu

Neprípustné funkčné využitie

- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadmiestneho významu
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- základné a vysoké školy
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- stavby pre individuálnu rekreáciu

- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,2
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,40
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 6,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)

Architektonické regulatívy:

- priechlia objektov s administratívnou funkciou situovať primárne pozdĺž Dargovskej ul. a Gogoľovej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3
- pozdĺž Dargovskej ul. vybudovať samostatnú cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž
- pozdĺž Dargovskej ul. a Gogoľovej ul. vysadiť pás líniovej zelene

▶ **Regulačný blok 28-PV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 26395 m² sa nachádza Kaukazskej ul. a Úderníckej ul. Je určený pre ľahkú priemyselnú výrobu s možnosťou previazania na výskum a vývoj v podobe vedecko-technologického parku.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- areály a stavby priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu
- areály a stavby služieb a ľahkej priemyselnej výroby

- priemyselné a technologické parky

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko–technologické parky súvisiace s funkciou
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, prepravu osôb, tovaru a surovín (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, regulačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH, inžinierske siete, kontajnery na odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- skladové areály, distribučné centrá – miestneho významu
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou – služby pre podnikateľov, výrobné služby a nevýrobné služby, predajne stavebnín, požiarna zbrojnica
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniová a plošná – plochy verejnej parkovej zelene, izolačnej zelene, stromoradia
- zariadenia na nakladanie s odpadmi – miestneho významu

Nepripustné funkčné využitie

- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadmiestneho významu
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- základné a vysoké školy
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,8

- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,40
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15
- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 8,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 10 NP (35 m)

Architektonické regulatívy:

- priečelia objektov s administratívnou funkciou situovať primárne pozdĺž Úderníckej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie primárne riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3
- pozdĺž Úderníckej ul. vybudovať cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž
- pozdĺž Úderníckej ul. vysadiť líniovú zeleň

▶ **Regulačný blok 29-PV**

Vymedzenie a charakteristika:

- Blok s výmerou 24449 m² sa nachádza Gogoľovej ul. a Úderníckej ul. Je určený pre ľahkú priemyselnú výrobu s možnosťou previazania na výskum a vývoj v podobe vedecko-technologického parku.

Regulatívy funkčného využitia:

Prevládajúce funkčné využitie:

- areály a stavby priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu
- areály a stavby služieb a ľahkej priemyselnej výroby
- priemyselné a technologické parky

Prípustné funkčné využitie:

- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko–technologické parky súvisiace s funkciou
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, prepravu osôb, tovaru a surovín (obslužné komunikácie, parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy na komunikáciách, garáže, pešie komunikácie, cyklistické chodníky, transformačné stanice, regulačné stanice, telekomunikačné zariadenia, ČSPH, inžinierske siete, kontajnery na odpad, zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu)

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- skladové areály, distribučné centrá – miestneho významu
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou – služby pre podnikateľov, výrobné služby a nevýrobné služby, predajne stavebnín, požiarna zbrojnica
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniová a plošná – plochy verejnej parkovej zelene, izolačnej zelene, stromoradia
- zariadenia na nakladanie s odpadmi – miestneho významu

Neprípustné funkčné využitie

- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- logistické prevádzky nadmiestneho významu
- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- základné a vysoké školy
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- skládky odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Regulatívy intenzity využitia:

- maximálny index podlažných plôch (IPP max.): 1,8
- maximálny index zastavaných plôch (IZP max.): 0,40
- minimálny koeficient zelene (KZ min.): 0,15

- maximálny index stavebného objemu (ISO max.): 8,0
- maximálny počet nadzemných podlaží (NP max.): 6 NP (21 m)
- maximálny počet nadzemných podlaží v pásme výškových dominánt (NPVD max.): 10 NP (35 m)

Architektonické regulatívy:

- priechyly objektov s administratívnou funkciou situovať primárne pozdĺž Úderníckej ul. a Gogoľovej ul.

Prevádzkové regulatívy, regulatívy dopravného a technického vybavenia:

- nároky statickej dopravy musia byť zabezpečené v rámci regulačného bloku
- každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť napojený na verejný vodovod pitnej vody, verejnú kanalizačnú sieť, elektrickú sieť s primeranou kapacitou
- hlavné dopravné napojenie primárne riešiť z miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3
- pozdĺž Úderníckej ul. vybudovať cyklistickú trasu

Regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia:

- pred zahájením výstavby odstrániť prípadné staré environmentálne záťaž
- pozdĺž Úderníckej ul. a Gogoľovej ul. vysadiť líniovú zeleň

3.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia je v grafickej časti stanovený záväzný regulatív:

- Integrované koridory verejného dopravného a technického vybavenia – v rámci vymedzenej plochy musia byť umiestnené verejné prístupové komunikácie, chodníky, prídružené parkovacie stojiská, spolu s líniovými stavbami verejnej technickej infraštruktúry

Pre verejné dopravné vybavenie sú ďalej určené záväzné regulatívy:

- primárne dopravné napojenie územia zóny realizovať mimoúrovňovým napojením na Bratskú ul.
- sekundárne dopravné napojenia územia zóny realizovať z Kopčianskej ul., Úderníckej ul. a Kaukazskej ul.
- rozšírenie Bratskej ul. v úseku od Kopčianskej ul. po diaľnicu D2 z dvojpruhu na štvorpruh

- rozšírenie Úderníckej ul. v úseku od Kopčianskej ul. po Gogoľovu ul. so samostatnými odbočovacími pruhmi
- rozšírenie Kopčianskej ul. na trojpruh so samostatnými odbočovacími pruhmi pre vstupy do riešeného územia
- predĺženie Gogoľovej ulice v úseku od Dargovskej ul. po mimoúrovňové križovanie s Bratskou ul. v parametroch dvojpruhovej komunikácie a v úseku Hrobárska ul. – Bratská ul. v parametroch trojpruhovej komunikácie
- vnútornú dopravnú obsluhu územia zóny zabezpečiť miestnymi obslužnými komunikáciami
- miestne obslužné komunikácie umiestniť v rámci vymedzených integrovaných koridorov verejného dopravného a technického vybavenia
- vybudovať mimoúrovňový priechod pre peších a cyklistov so železničnou traťou a Panónskou cestou, spájajúci územie zóny s obytným súborom Dvory I.
- vytvoriť centrálny verejný priestor s pešími trasami a priestranstvami v nadväznosti na zariadenia občianskej vybavenosti
- vybudovať cyklistické chodníky pozdĺž Bratskej ul., Dargovskej ul., Úderníckej ul.
- cyklistickú trasu z Dargovskej ul. viesť cez územie bývalého závodu Matador s vyústením v obytnom súbore Dvory I.
- prevádzku na cyklistickej trase na Kopčianskej ul. oddeliť od pešej dopravy
- rozšíriť dopravnú obsluhu územia zóny nekoľajovou mestskou hromadnou dopravou
- pri lokalizácii zastávok hromadnej dopravy prihliadať na dodržanie pešej dostupnosti 400 m od zastávok
- pozdĺž všetkých navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C1, C2, C3 vybudovať obojstranné chodníky v zmysle STN 73 6110
- pozdĺž existujúcich miestnych komunikácií na ul. Dargovská, Gogoľova, Údernicka, Kaukazská, Kopčianska vybudovať, resp. dobudovať obojstranné chodníky, na Nábřežnej ul. minimálne jednostranný chodník v zmysle STN 73 6110
- vyznačené hlavné kompozičné osi podporiť dostatočne dimenzovanými a atraktívnymi pešími trasami
- každý pozemok musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie
- prístupové cesty musia byť vybudované do začatia užívania stavby
- odstavné stojiská a garáže rodinného domu musia byť súčasťou vlastného stavebného pozemku
- v regulačných blokoch 2,3 umiestniť minimálne 80% kapacít statickej dopravy v podzemných podlažiach objektov

- stojiská pre osobné motorové vozidlá musia spĺňať požiadavky § 58 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- napojenie na pozemné komunikácie musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na príľahlých pozemkoch

Pre verejné technické vybavenie sú ďalej určené regulatívy:

- hlavné trasy líniových stavieb verejného technického vybavenia umiestniť v rámci vymedzených integrovaných koridorov verejného dopravného a technického vybavenia
- každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť samostatne napojený na elektrickú sieť a na plynovod, na verejný vodovod pitnej vody, na verejnú kanalizačnú sieť
- v obytnej časti „Za Matadorkou“ (v uliciach Goralská, Hrobárska, Nábřežná, Kubínska) dobudovať verejné technické vybavenie – vodovod, splaškovú kanalizáciu, plynovod, elektrické rozvody a telekomunikačnú infraštruktúru s dostatočnými parametrami
- napojenie na siete verejného technického vybavenia musia spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných STN
- prívod vody do územia zóny realizovať vybudovaním prívodného potrubia vody z vodovodného potrubia DN 800 na Panónskej ceste a s prepojením na existujúci verejný vodovod DN 300 vo Vranovskej ul.
- navrhované vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať – vzájomne, ako aj s existujúcimi vodovodnými potrubiami
- vodovodnú sieť dimenzovať s dostatočnou kapacitou aj s ohľadom na zabezpečenie potreby požiarnej vody
- splaškovú kanalizáciu z územia zóny napojiť na kanalizačný zberač B VIII
- čisté dažďové vody odvádzať do vsakovacích blokov
- vybudovať nové distribučné transformačné stanice 22/0,4 kV pre zásobovanie zóny elektrickou energiou
- transformačné stanice realizovať výlučne ako objekty s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo integrované v objektoch stavieb)
- sekundárne (NN) rozvody a prípojky realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- na území zóny zrušiť existujúce regulačné stanice 1200 m³/hod a 500 m³/hod a príslušné VTL prípojky

- zásobovanie územia zóny zemným plynom zabezpečiť z regulačnej stanice na Kopčianskej ul. a jej rekonštrukciou zabezpečiť požadované zvýšenie kapacity regulačnej stanice
- preložiť VTL plynovod DN 200 vedený pozdĺž Bratskej ul. – napriamť trasu plynovodu tak, aby jeho bezpečnostné pásmo nelimitovalo možnosť novej výstavby v regulačnom bloku 4
- zabezpečiť verejné osvetlenie všetkých komunikácií, chodníkov a ostatných verejných priestranstiev uličnými a parkovými svietidlami
- vybudovať na území zóny prístupovú telekomunikačnú sieť a napojiť ju na TKB Petržalka „C“ na Pajštúnskej ulici
- každý rodinný dom musí byť vybavený kontajnerom alebo nádobou na odpad na zber komunálneho odpadu
- na území zóny primerane hustote zástavby rozmiestniť kontajnerové státi na komunálny a separovaný odpad

3.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

V tejto skupine regulatívov sú definované regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch. Ďalšie zastavovacie podmienky a regulatívy, týkajúce sa dopravného a technického vybavenia, ochrany a tvorby životného prostredia, sú uvedené v rámci súhrnných regulačných listov jednotlivých regulačných blokov v kap. 3.1.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je záväzne určené určené nasledovnými regulatívami:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby. Záväznosť stavebnej čiary je 60%, to znamená, že 60% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 40% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.
- Pásmo stavebnej čiary – pásmo vymedzuje priestor (rozpätie) novej polohy stavebnej čiary, čím umožňuje vyššiu flexibilitu polohy uličného priečelia a súčasne zabezpečuje žiaduce sformovanie uličného priestoru. Samotná definícia stavebnej čiary a jej záväznosť je identická s vyššie uvedenou definíciou.
- Uličná čiara – vymedzuje verejný uličný priestor v častiach zástavby s vyššími nárokmi na formovanie verejného uličného priestoru, resp. v častiach kde tento priestor nie je vymedzený inými regulačnými prvkami. Od uličnej čiary je možné

ľubovoľne ustúpiť do hĺbky zástavby, nie je možné ju však prekročiť, a to ani oplotením.

- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje stavebný pozemok a jeho zastavateľnú časť – t.j. plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Pásmo výškových dominánt – vymedzuje plochu, v rámci ktorej môžu byť situované výškové dominanty. V pásme výškových dominánt platí osobitný regulatív maximálneho počtu nadzemných podlaží.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú graficky znázornené v regulačnom výkrese (výkres č. 5).

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ plocha pre umiestnenie stavby alebo stavebná čiara neurčuje väčšiu vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m

3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Všetky stavby navrhované v územnom pláne zóny Matador musia spĺňať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, najmä § 47 – § 53, ktoré ustanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

Všetky pozemné stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s § 43d – základné požiadavky na stavby a s § 43e – všeobecné technické požiadavky na výstavbu vyššie uvedeného zákona, ako aj v súlade s platnými STN.

Každý objekt (s výnimkou objektov technického vybavenia, výrobných a skladových objektov) musí byť ďalej nevyhnutne vybavený:

- pripojením na elektrickú sieť a na plynovod
- pripojením na verejný vodovod pitnej vody
- pripojením na verejnú splaškovú kanalizáciu
- sociálnymi zariadeniami (WC, kúpeľňa) a samostatnou kuchyňou, prípadne kuchynskou linkou – platí len v prípade bytov pre trvalé bývanie

3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby

Optimálne začlenenie stavieb do okolitej zástavby zabezpečujú predovšetkým architektonické (architektonicko-urbanistické) regulatívy a regulatívy intenzity využitia, ktoré sú stanovené v kapitole 3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, ako aj regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch (stavebná čiara, uličná čiara, plocha pre umiestnenie stavby, pásmo pre situovanie výškových dominánt), definované v kapitole 3.3 a vyznačené v regulačnom výkrese (výkres č. 5).

Z hľadiska začlenenia stavieb do okolitej zástavby je ďalej nevyhnutné dodržiavať nasledovné zásady:

- zachovať nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (pomník obetiam holokaustu z roku 1958 – č. ÚZPF 319/1, masový hrob židovských obetí z roku 1945 – č. ÚZPF 319/2)
- zachovať v území ďalšie objekty s pamiatkovými hodnotami: vojenský bunker z r. 1936 na Kaukazskej ul., objekt bývalej železničnej stanice zo začiatku 20. storočia
- náznakové zachovanie (obnova) časti trasy 1. električky Bratislava – Viedeň súbežne s Bratskou ulicou
- náznakovo zakomponovať hodnotné a kvalitné fragmenty budov bývalého závodu Matador v nových objektoch pre nové funkčné využitie

3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

V zmysle § 39a, ods. 3, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) sa rozhodnutie o umiestnení stavieb nevyžaduje na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené.

Územný plán zóny Matador nenahrádza územné rozhodnutie v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia stavebného zákona pre žiadne stavby.

3.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Vzhľadom k návrhu novej zástavby s odlišným priestorovým usporiadaním je potrebné zabezpečiť nové rozdelenie územia zóny na pozemky, t.j. sceľovanie a delenie pozemkov v regulačných blokoch: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 26, 27, 28, 29.

3.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie

Pozemky na verejnoprospešné stavby

Územný plán zóny Matador vymedzuje pozemky pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.9 tejto dokumentácie. Ide o:

- pozemky pre dopravné líniové stavby (regulačné bloky 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)
- pozemky pre zariadenia a líniové stavby verejného technického vybavenia (regulačné bloky 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29)
- pozemky verejnej zelene, oddychových plôch a ihrísk (v rámci regulačných blokov 1, 2, 3, 4)
- pozemky pre rozšírenie cintorína (regulačný blok 16)
- pozemky pre zariadenia sociálnej vybavenosti – zdravotné stredisko, materská škola (v rámci regulačných blokov 4, 10)

Pozemky na verejnoprospešné stavby sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie, vo výkrese č. 5.

Pozemky na vykonanie asanácie

V riešenom území zóny je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu predovšetkým asanáciou objektov bývalého závodu Matador, vrátane komunikácií a zariadení technickej infraštruktúry.

Asanácie sa vykonajú na pozemkoch v regulačných blokoch 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 23, 26, 27, 28, 29.

3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov územný plán zóny vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. Verejný záujem sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní v zmysle § 112 vyššie uvedeného zákona.

Územný plán zóny Matador určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- VD1: rozšírenie zbernej komunikácie (Bratská ul.), vrátane vybudovania mimoúrovňových križovatiek
- VD2: rozšírenie miestnych obslužných komunikácií (Kopčianska, Údernicka, Kaukazská ul. a ulice v časti „Za Matadorkou“)
- VD3: výstavba miestnych obslužných komunikácií, vrátane chodníkov
- VD4: verejné odstavné plochy
- VD5: samostatné pešie chodníky
- VD6: samostatné cyklistické chodníky
- VD7: lávka pre chodcov a cyklistov
- VT1: vodovodné rozvody
- VT2: stoky splaškovej kanalizácie
- VT3: elektrické vedenia VN, NN
- VT4: distribučné transformačné stanice VN/NN
- VT5: rozvody a zariadenia verejného osvetlenia
- VT6: rozvody miestnej telekomunikačnej siete
- VT7: strednotlakové plynovody
- VP1: verejná zeleň
- VP2: ihriská a oddychové plochy
- VP3: rozšírenie cintorína
- VP4: zdravotné stredisko
- VP5: vzdelávacie zariadenie, vrátane materskej školy

Pre uvedené verejnoprospešné stavby je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať plochy.

3.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresu č. 5 Regulačný výkres.

V legende výkresu sú vyznačené položky – regulatívy, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia:

- hranice a označenie regulačných blokov / sektorov
- stavebná čiara
- uličná čiara
- plocha pre umiestnenie stavieb
- pásmo výškových dominánt
- hlavná kompozičná os
- zachovanie priehľadov v urbanistickej štruktúre
- poloha aktívneho parteru (s občianskou vybavenosťou)
- body dopravného napojenia zóny
- integrované koridory verejného dopravného a technického vybavenia
- cyklistické trasy
- hlavné pešie trasy
- verejná zeleň parkovo upravená
- vyhradená zeleň – cintorín
- ochranná a izolačná zeleň
- interakčný prvok ÚSES
- uličná líniová zeleň
- ochranné pásmo železničnej trate
- ochranné pásmo elektrických vedení a elektrickej stanice
- bezpečnostné pásmo vysokotlakového plynovodu
- ochranné pásmo cintorína
- pozemky na verejnoprospešné stavby
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- regulačný reťazec (sériovo radené numerické regulatívy intenzity využitia územia)
- regulatívy funkčného využitia územia (kódy sektorov s uvedením názvu funkčného využitia územia)

► 4. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

4.1 Zoznam východiskových podkladov

- Urbanistická štúdia lokality Matador v MČ Bratislava – Petržalka, arch. Kočan, 2008
- Dopravná štúdia k Urbanistickej štúdii lokality Matador – posúdenie križovatiek, Bratislava : DOTIS, 2009
- Dopravná štúdia k Urbanistickej štúdii lokality Matador, Bratislava : DOTIS, 2008
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov
- Urbanistická štúdia zóny Údernícka, Bratislava : ATELIER ART, 2012
- Územný plán VÚC Bratislavského kraja, 1998, v znení zmien a doplnkov
- Prieskumy a rozbor pre Územný plán zóny Matador, Ecocities, 2012
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava – Petržalka, 2008
- Oficiálna stránka mestskej časti Bratislava – Petržalka www.petrzalka.sk
- Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR, 2011
- Štúdia rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka, Bratislava : Ekoplán, 2014
- Atlas krajiny Slovenskej republiky, Bratislava: Ministerstvo životného prostredia SR, 2002
- Správa o hodnotení – Polyfunkčný objekt KREAL, Bratislava – Petržalka, Bratislava : Ekojet, 2011
- Zámer EIA – Zariadenie na zhodnocovanie odpadov Bratislava – Petržalka, Kopčianska 20, Bratislava : Eko-Dami, 2012
- Zámer EIA – Stredisko na zhodnocovanie elektroodpadu Petržalka, Bratislava : Adonis Consult, 2012
- Zámer EIA – Výkup druhotných surovín STROGE, s.r.o., Bratislava – Petržalka, Nábrežná ul. 2096/5, Bratislava : Eko-Dami, 2012
- PGA Bratislava technická infraštruktúra – 1. etapa. Dokumentácia k návrhu na vydanie ÚR, Bratislava : Ing.arch. Kočan, 2012
- Svetlotechnický posudok pre stavbu „Polyfunkčný objekt KREAL, Bratislava – Petržalka“. Bratislava : Ing. Rajczy, 2011