



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KRAHULČIA 2020

Upravený návrh ZADANIA

APRÍL 2022



OBSTARÁVATEĽ
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
www.banm.sk

SPRACOVATEĽ
Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková
Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Názov dokumentácie

Návrh Zadania pre Územný plán zóny Kraľčica 2020

Obstarávateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1, 832 91 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Zuzana Jankovičová (reg. č. 369 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR)

Spracovateľ Zadania Územného plánu zóny Kraľčica 2020

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková
Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Spracovateľ Územného plánu zóny Kraľčica 2020

APROX-SK s.r.o., Tomášikova 50E, 831 04 Bratislava,
Ing. arch. Ľubomír Mezovský, autorizovaný architekt SKA

Obsah:

1	DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	4
2	URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA	4
3	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
4	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	6
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	13
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNOZ	14
7	POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE	14
8	POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE	15
9	POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV	15
10	POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELEHO PROSTREDIA	16
11	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU	17
	Ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov	17
	Ochrana prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území	17
	Ochrana pred povodňami	18
	Civilná ochrana, požiarna ochrana, obrana štátu	18
12	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	18
13	ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB	18
14	POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE	18
15	POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	19
16	POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ	19
17	POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	19
18	ZOZNAM PODKLADOV POUŽITÝCH PRI SPRACOVANÍ ZADANIA	20
19	PRÍLOHA – DOPORUČENÁ TERMINOLÓGIA PRE NÁVRH ÚPN Z	20

1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny Krahulčia 2020 (ďalej aj ÚPN Z) je potreba rozpracovať a spodrobniť v mierke zóny riešenia obsiahnuté v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ÚPN BA).

V zmysle §12 ods.1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej aj stavebný zákon) ustanovuje nadradená územnoplánovacia dokumentácia obstaranie územného plánu zóny pre vymedzenú časť obce. ÚPN hl.m.SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov, záväzná časť kapitola 2.5.5., stanovuje obstarat' a schváliť podrobnejšiu územnoplánovacia dokumentáciu — územný plán zóny pre lokalitu Krahulčia.

Ďalším z dôvodov obstarania ÚPN Z je aktuálna potreba usmerňovať stavebnú aktivitu v zóne, ktorá ovplyvňuje urbanistické, dopravné, územnotechnické ale aj environmentálne vzťahy v území.

ÚPN Z Krahulčia 2020 je obstarávaný pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti časť a bude komplexne riešiť urbanistickú štruktúru a zabezpečiť územnoplánovacia dokumentáciu ako vhodný a dostatočne flexibilný územnoplánovací nástroj pre regulovanie a usmerňovanie výstavby s ohľadom na urbanistické, dopravné, územnotechnické ale aj environmentálne vzťahy v území. Takto spracovaný ÚPN Z Krahulčia 2020 sa po prerokovaní a schválení stane účinným nástrojom pre usmerňovanie stavebnej činnosti v území.

2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA

Obstaranie ÚPN Z Krahulčia 2020 sleduje vytvorenie nástroja pre reguláciu predmetného prevažne stabilizovaného územia na zonálnej úrovni stanovením podrobných zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného dopravného a technického vybavenia územia.

Cieľom spracovania je v návrhu preveriť únosnosť zaťaženia územia a určiť optimálnu mieru intenzity dotvorenia jestvujúcej zástavby s dôrazom na zachovanie architektonickej a kultúrno-spoločenskej hodnoty zóny. Zároveň dosiahnuť konsenzus priestorových daností v území a návrhu tak, aby bolo možné povoliť a koordinovať investičnú činnosť v území pri zohľadnení širších väzieb na bezprostredné i širšie okolie a ich danosti. Cieľom je zároveň komplexné riešenie dopravy, vrátane statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

Na podklade výsledkov prieskumov a rozborov zóny a následného komplexného zhodnotenia územnotechnických, hospodárskych a sociálnych predpokladov a limitov využitia územia a z nich vyplývajúcich záverov sú **hlavné ciele zadané nasledovne:**

- zosúladiť rozvoj územia v kontexte širších vzťahov s koncepčnými dlhodobými zámermi mestskej časti a mesta a konkrétnymi aktivitami ako aj potrebu prispôsobenia týchto aktivít charakteru územia,
- zachovať a stabilizovať rezidenčný charakter zóny so zástavbou prevažne rodinnými domami,
- **rešpektovať** limity a regulatívy stanovené záväznej časti ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov pre rozvojové plochy s ohľadom na charakter zástavby, morfológie terénu a možnosti napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru,
- v maximálnej miere prihliadať na krajinnoeologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby najmä medzi urbanizovaným územím mesta a prírodným prostredím,
- zosúladiť investičné zámery, hlavne v rozvojových plochách, a stanoviť limity využitia územia pre kvalitné obytné prostredie,
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov.
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- formovať a skvalitniť verejné priestory, ekologizovať územia a prinavrátiť zeleň do verejných priestorov
- **riešiť priestupnosť územia a bezkolízny vstup do Bratislavského lesoparku s dobudovaním nástupných miest,**

- rešpektovať limity v území,
- definovať a posilniť centrálné polohy a ťažiskové priestory v zóne, vrátane doplnenia potrebných zariadení občianskej vybavenosti.

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie (RÚ) rovnako aj územie širších vzťahov (ŠV) sa nachádza v okrese Bratislava III, v Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v k. ú. Vinohrady. Severná časť zóny je súčasťou lesných plôch a CHKO Malé Karpaty. Celková výmera riešeného územia je 67 ha.

ÚPN Z Kraľovic 2020 sa nachádza v kontakte s ďalšími zónami, na ktoré sa spracúvajú ÚPN Z, resp. sú spracované: Podhorský pás, Kamenné sady, Horný Kramer a Koliba-Stráže. Väzby s týmito zónami je potrebné zohľadniť v návrhu v rámci širších vzťahov.

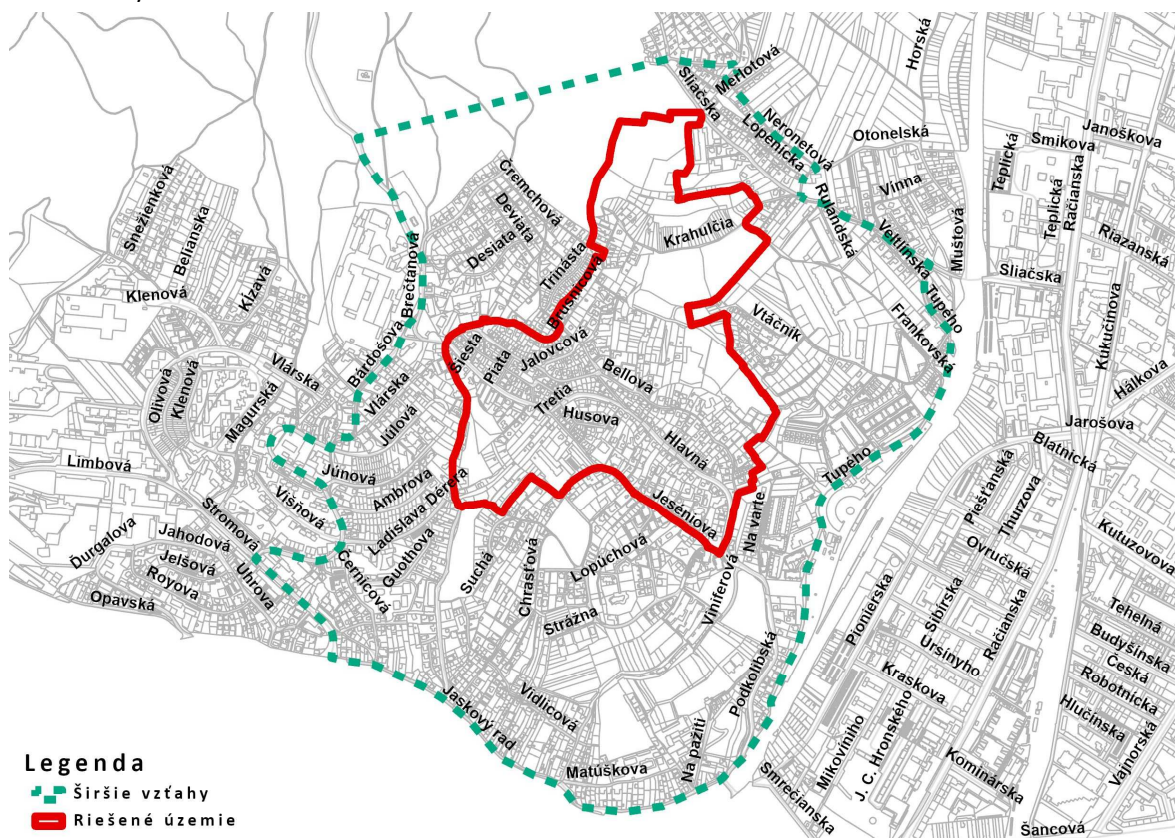
Riešené územie je vymedzené:

- zo severu: hranicou lesných pozemkov (parc. č. 18333/1 k.ú. Vinohrady) vrátane,
- z východu: ul. Hlavnou po ul. Bellovu (vrátane príslušných zastavaných pozemkov až hranicou parc. č. 18120, parc. č. 18063/1,3 k. ú. Vinohrady), následne hranicou lesných pozemkov (vrátane parc. č. 18062/1, 18060/1, 18059, 18051, 18050, 18041, 18040, 18035, 18034/5, 18344/4, 18343/3, k. ú. Vinohrady), Kraľovicou ul., hranicou lesných pozemkov (vrátane parc. č. 18338/2, 18338/4, 18338/1, 18334/32 a 18333/3),
- z juhu: od ul. Suchej, cez ul. Hornú Vančurovú až ul. Jeséniovú po ul. Hlavnú,
- zo západu: hranicou lesných pozemkov (parc. č.18341/4, časť parc. č. 19229/1 k. ú. Vinohrady) vrátane, Brusnicovou ul. (vrátane pozemkov na severnej strane), ul. Ôsmou po križovatku s ul. Jeséniovou (otoč trolejbusov), následne Cestou na Kamzík (po hranici parc. č. 6659 - 61/1, 6647/3).

Hranica širších vzťahov je vymedzená:

- zo severu: hranicou ochranného pásma VN vzdušného vedenia,
- zo severovýchodu: komunikáciou Sliacska a Neronetová,
- z juhu: komunikáciami Jaskový rad v pokračovaní na Tupého,
- zo západu: komunikáciami Cesta na Kamzík, Brečtanová, Bárdošova a Stromová.

Schéma 1 Vymedzenie hranice riešeného územia



4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

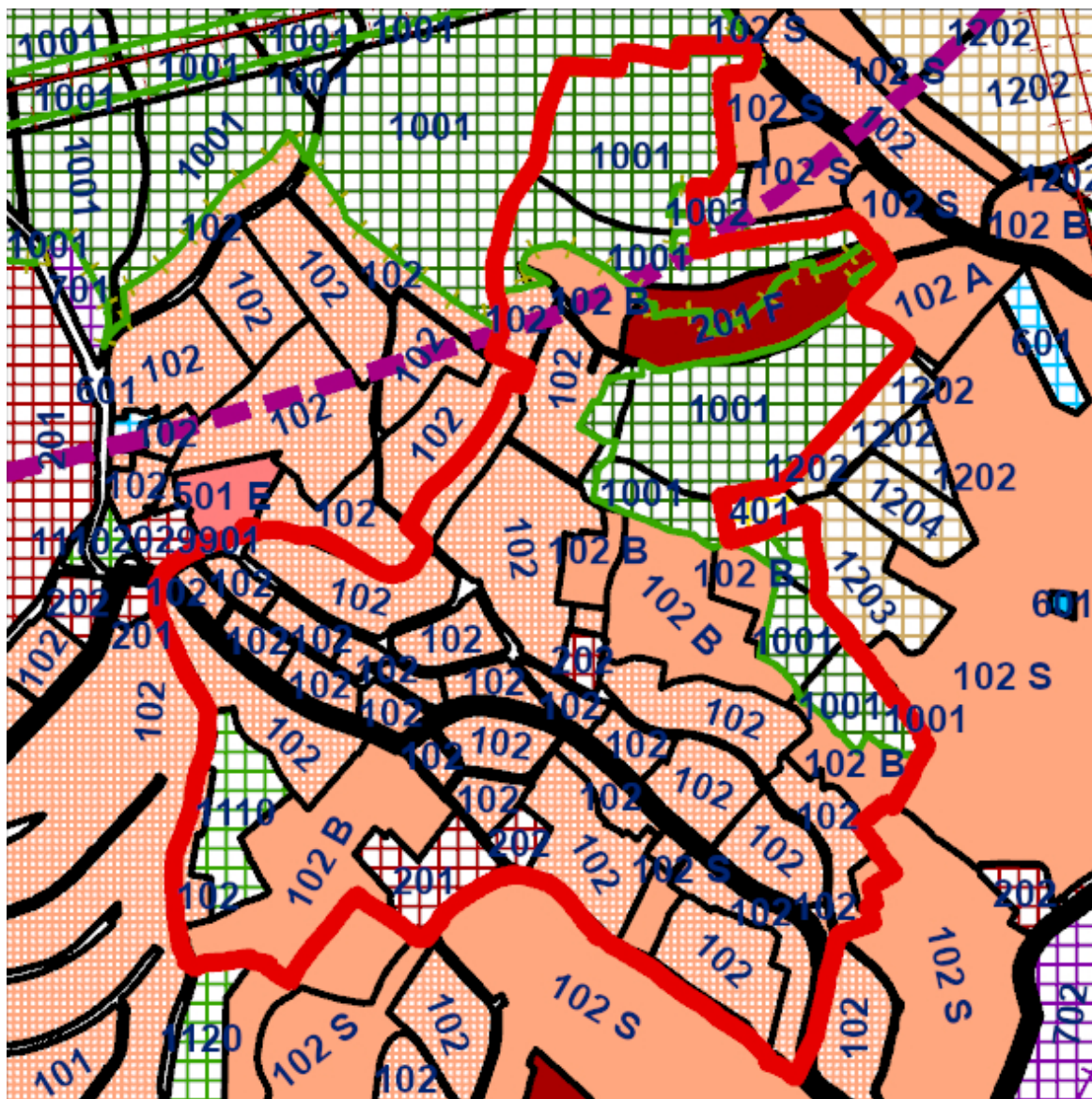
Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov.

Riešené územie zóny je časťou územia, pre ktoré ÚPN BA stanovuje požiadavku na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie označenej ako Krahulčia.

ÚPN BA definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- 102 - málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie
- 102 - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód B
- 102 - málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód S
- 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie
- 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie, kód F
- 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu, stabilizované územie
- 1001 - územia prírodnej zelene – les, ostatné lesné pozemky, stabilizované územie
- 1002 - územia prírodnej zelene – krajinná zeleň, stabilizované územie
- 1110 - územia prírodnej zelene – parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

Schéma 2 ÚPN BA - grafická časť, výrez z 2.2 Regulačný výkres s priemetom ZaD



Uvádzame príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl.m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov:

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - rôzne formy zástavby rodinných domov 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
neprípustné		
<p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

202 občianska vybavenosť lokálneho 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

- 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 :

- 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 :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- 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

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, - zariadenia cirkví - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace 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"> - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>neprípustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - bývanie v rodinných domoch - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - 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 		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE		1001
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - les, lesné porasty, lesné škôlky - semenné sady - lesné cesty a zväžnice - rozdeľovacie pasienky 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - pobytové lúky - náučné chodníky, turistické trasy a cyklistické trasy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu - byty v objektoch funkcie – služobné byty - vodné plochy, nádrže účelové a retenčné - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
neprípustné		
Neprípustné je umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - všetky formy bývania okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - všetky druhy zariadení obchodu - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti - zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej - zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva - areálové a kryté zariadenia športu - zariadenia odpadového hospodárstva - diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE		1002
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- krajinná vegetácia plniaca krajínovotvorné a ekostabilizačné funkcie		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
- zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely		
- pobytové lúky		
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
nepripustné		
Nepripustné je umiestňovať najmä:		
- všetky formy bývania		
- všetky druhy zariadení obchodu		
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu		
- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti		
- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej		
- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva		
- areálové a kryté zariadenia športu		
- zariadenia odpadového hospodárstva		
- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE		1110
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - parky - sadovnícka plošná a líniová zeleň - lesoparkové úpravy 		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - vodné plochy 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - pobytové lúky - ihriská a hracie plochy - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
neprípustné		
<ul style="list-style-type: none"> - parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

ÚPN BA definuje v riešenom území, resp. území širších vzťahov, nasledovné VPS:

C.16 Zoznam verejnoprospešných stavieb - 16.1. Dopravné systémy a verejné dopravné vybavenie

D19. Vlárská ul. – predĺženie po Kolibu (územie širších vzťahov)

D56. výstavba trolejbusových tratí – Vlárská (územie širších vzťahov)

D59. železničná trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku ŽST Bratislava Lamač – odbočka Vinohrady

D72. technická základňa doplnkového systému MHD – meniareň (územie širších vzťahov)

E15 - transformovňa TR 110/22 kV Kramáre a vedenie 2 x 110 kV na pripojenie do sústavy VVN (územie širších vzťahov)

16.2. Verejné technické vybavenie

K1, K2 – dobudovanie a rekonštrukcia kanalizačného systému

VT2, VT4 – dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zástavby pred prívalovými vodami zo svahov.

Vyššie uvedené požiadavky z ÚPN BA budú v riešení ÚPN Z Krahulčia 2020 rešpektované.

5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Širšie vzťahy

- Vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory, ako aj na prírodné prostredie masívu Malých Karpát,
- Zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné a technické vybavenie územia,
- Rešpektovať existujúcu uličnú sieť mesta a prirodzené pešie koridory, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce zónu so susednými zónami a s prírodným prostredím lesného masívu Malých Karpát,
- Zohľadniť plánované prepojenie medzi Vlárskou a Jeséniovou spolu s trolejbusovou traťou (návrh ÚPN BA) v kontakte s ÚPN Z,
- Zohľadniť plánovanú železničnú trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku ŽST Bratislava Lamač – odbočka Vinohrady (návrh ÚPN BA),
- Rešpektovať ochranné pásma Letiska M.R. Štefánika Bratislava a [prekážkové roviny a plochy](#) Heliportu Rezidencia-Bárdošova a zapracovať ich do záväznej časti ÚPN Z,
- [Zhodnotiť vplyv nárastu dopravného zaťaženia od novej zástavby na kapacitu pozemných komunikácií v riešenom a aj v širšom území s dôrazom na nadradenú komunikačnú sieť \(smer Račianska/smer Koliba – Kramáre, Vinohrady...\).](#)

Doprava

- Nadviazať dopravnou kostrou zóny na existujúcu cestnú sieť s cieľom priestorovo a prevádzkovo zlepšiť obsluhu územia,
- V návrhu riešenia ÚPN Z spracovať a aktualizovať dopravné riešenie Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy,
- Overiť možnosti zlepšenia dostupnosti a prestupnosti územia pre dopravu rozšírením existujúcich alebo doplnením nových verejných komunikácií,
- Overiť možnosti pre lepšie zapojenie územia do systému MHD,
- Riešiť bezpečnú organizáciu pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD,
- Navrhnuť optimalizáciu usporiadania uličných koridorov obslužných komunikácií, vrátane ich dopravného vyústenia na okolité obslužné komunikácie a navrhnuť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 6110/Z2,
- Navrhnuť zatriedenie komunikácií v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Riešiť kolízne stiesnené úseky dopravných priestorov vo vnútri zóny a zlepšiť dopravnú obsluhu riešeného územia z hľadiska požiadaviek bezpečnej prevádzky a plynulej obsluhy,
- Vyhodnotiť a navrhnuť vzhľadom na náročné geografické terénne podmienky riešenie cyklo dopravy a pešej dopravy v zóne a ich napojenie na existujúce a navrhované trasy v širšom území,
- [Zbilancovať nároky na statickú dopravu vyplývajúce z návrhu nových urbanistických štruktúr v zmysle STN 73 6110/Z2 zodpovedajúce navrhovanému funkčnému využitiu, pre každý navrhovaný objekt zabezpečiť dostatočný počet odstavných a parkovacích stojísk, ktoré budú umiestnené v rámci pozemku stavby – objektu.](#)

Občianska vybavenosť

- Preveriť možnosť lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti vyplývajúcej z príslušných generelov,
- Overiť potrebu situovania vybavenosti súvisiacej s hlavnou funkciou zóny, slúžiacou pre potreby vlastníkov a návštevníkov zóny,
- Preveriť možnosti situovania rekreačnej vybavenosti v nadväznosti na nástupné body do prírodného prostredia Bratislavského lesoparku
- [Vyhodnotiť súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy \(obchod, služby, verejné stravovanie, kultúra, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť, šport a rekreácia\)](#)

cia) z hľadiska dochádzkových vzdialeností a určiť deficity tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry včítane ich ochranných pásiem,
- V riešení vychádzať z územnoplánovacej dokumentácie mesta a prijatých celomestských koncepcií a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- Navrhnuť/stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia technickej infraštruktúry a nedostatočných kapacít sietí technickej infraštruktúry,
- Zdokumentovať nároky na pitnú vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd, výpočet potreby vody je nutné previesť podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006,
- Nové verejné vodovody navrhovať ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov,
- Kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním resp. vsakovaním v rámci vlastného územia, do verejnej kanalizácie odvádzajú iba splaškové odpadové vody,
- Riešiť vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií.

6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ

V návrhu riešenia ÚPN Z je potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
- [spracovať orientačný počet bytov a obyvateľov v BD a RD podľa jednotlivých urbanistických blokov](#),
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- počet pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií.

Ďalej je potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a jeho odhadovanou štruktúrou stanoviť potrebu:

- nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
- minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny – obchod, služby,
- predpokladaného rozvoja pracovných príležitostí, s dôrazom na občiansku vybavenosť lokálneho charakteru.

7 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

Zónu Krahulčia tvorí prevažne územie funkčne stabilizované, ktoré tvoria pozemky pre málopodlažnú bytovú zástavbu, hlavne pozemky určené pre zástavbu rodinných domov. Nachádza sa na okraji zastavaného územia MČ Nové Mesto, časť Kramáre, zo severu je v priamom kontakte s lesnými plochami CHKO Malé Karpaty a z južnej strany je lokalita napojená na zastavané územie Kramárov.

Pri urbanistickom riešení je preto potrebné podporiť jedinečnosť obrazu hmotovej štruktúry zóny predovšetkým:

- určením kompozičných limitov územia s dôrazom na zachovanie špecifickej hmotovo-priestorovej štruktúry zóny, ktoré zaručia zachovanie siluety mesta, významných panorám, priehľadov a pohľadov v meste,

- regulovaním výškovej úrovne zástavby s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií existujúceho stabilizovaného územia a hlavne s cieľom zvýšenia kvality územia,
- stanovením stavebných čiar stavebných blokov, priestorových regulatívov a stanovenie regulatívov priečného profilu významných verejných priestorov,
- vymedzením verejných, poloverejných a neverejných priestorov z hľadiska všeobecnej dostupnosti
- **dotvorenie zóny riešiť s minimálnymi stavebnými vstupmi do územia – dostavby a prestavby navrhnuť z dôvodov zjednotenia existujúcej stavebnej štruktúry a jej dotvorenia s vylúčením výškových stavieb a s kumuláciou funkcie občianskej vybavenosti pozdĺž Hlavnej a Jeséniovej ulice.**

Hmotová štruktúra zóny je výškovo stabilizovaná, návrh riešenia predpokladá dostavbu voľných parcel, dobudovanie obslužných komunikácií a objektovú štruktúru v rozvojových plochách:

- v stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby urbanistického bloku identifikovaný pri analýze a zamedziť jeho narúšaniu,
- v stabilizovaných územiach overiť možnosť využitia voľných priestorových rezerv v prielukách, nárožiach a iných nezastavaných častiach blokov (chýbajúca zástavba), ktoré sú priamo dostupné z uličného priestoru, s cieľom scelenia a vyváženia zástavby blokov a formovania uličných priestorov,
- v rozvojových územiach overiť možnosť a intenzitu využitia v kontakte s prírodným prostredím lesného masívu Malých Karpát a plochami mestskej zelene a v maximálnej miere prihliadať na krajinnoeologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby,
- pre intenzitu využitia zóny stanoviť limitujúci charakter okolitej zástavby - výškové zónovanie, s ohľadom na svetlotechnické a hygienické požiadavky,
- rešpektovať budovy, ktoré svojim umiestnením a orientáciou do uličného priestoru tvoria uličnú čiaru.

Pri formovaní uličných priestorov je potrebné:

- overiť možnosti rozšírenia verejných uličných priestorov, najmä priestorov s úzkymi až stiesnenými pomermi pre plnohodnotné zabezpečenie potrebných dopravných funkcií (najmä z hľadiska bezpečnosti chodcov) a pobytových funkcií,
- zabezpečiť situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku s vhodným dopravným napojením na verejnú komunikáciu,
- pri návrhu je potrebné posudzovať vzťahy medzi konfiguráciou pozemkov a ich dopravnou obsluhou tak, aby neprišlo k rozsiahlejším záberom súkromného vlastníctva a zároveň neboli prekročené limitné hodnoty možného spádu komunikácií.

8 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

Návrh riešenia by mal v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu zástavbu. Vzhľadom na nízky podiel verejných a poloverejných priestorov vyhovujúcej kvality je potrebné:

- revitalizovať a prehodnotiť usporiadanie verejných a poloverejných priestorov najmä vo väzbe na urbanistickú kompozíciu riešeného územia, vrátane plôch verejnej zelene,
- usporiadať verejné a poloverejné verejné priestory zahŕňajúce statickou dopravou.

Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

9 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV

Prvky regulácie a určenie miery využitia pozemkov budú uvedené v záväznej časti ÚPN Z, ktorá sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

Pri návrhu regulácie rešpektovať okrem funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanoveného v ÚPN BA aj metodiku spracovania v ÚPN BA. V záväznej časti ÚPN Z explicitne stanoviť:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- regulatívy dopravnej obsluhy,
- regulatívy verejných priestorov,
- verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území.

Funkčné využitie pozemkov a stavieb na nich bude definované podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) § 43, 43a - 43c.

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch budú určené minimálne:

- uličnými čiarami
- stavebnými čiarami
- mierou využitia pozemkov
 - o max. koeficientom zastavanosti,
 - o min. indexom zelene,
 - o max. indexom podlažných plôch,
 - o max. počtom nadzemných podlaží, príp. max. absolútnou výškou budovy.

Súčasťou Zadania ÚPN Z Kraľulčia 2020 je príloha **Doporučená terminológia pre návrh ÚPN Z** (kap. 19) spracovaná z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v zonálnych dokumentáciách obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto.

10 POŽIADAVKY NA OCHRANU A STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELÉHO PROSTREDIA

Ochrana prírody a krajiny a prvkov ÚSES

Riešené územie sa nachádza v zastavanom a nezastavanom území mestskej časti Nové Mesto, k. ú. Vinohrady. V zastavanej časti sa žiadne chránené územia nenachádzajú. V časti mimo zastavané územie sa nachádzajú lesné porasty, ktoré sú súčasťou veľkoplošného chráneného územia CHKO Malé Karpaty. Táto časť je aj súčasťou Bratislavského lesoparku (BLP) a časť lesných porastov patrí do lesov osobitného určenia. Hranica BLP je v riešenom území totožná s hranicou CHKO. Podľa zoznamu ŠOP SR sa v riešenom území nachádzajú územia v záujme ŠOP SR a nenachádza sa žiadny chránený strom.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, prvkov ÚSES je potrebné v súvislosti s ďalším rozvojom v území ÚPN Z Kraľulčia rešpektovať: chránené územie CHKO Malé Karpaty; v prípade prvkov ÚSES – nadregionálny koridor NRBk JV svahy Malých Karpát.

V záujme ochrany prírody a podpory biodiverzity, zmierňovania negatívnych dopadov zmeny klímy – vrátane ochrany zastavaného územia pred privalovými zrážkami rešpektovať/ ponechať plochy s lesnými porastmi a prírode blízkymi výsadbami, ktoré nie sú určené na zastavanie alebo sú mimo zastavaného územia.

V riešenom území, mimo CHKO, platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Zeľeň

V riešení zohľadniť a rešpektovať:

- RÚSES hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov a v oblasti ochrany prírody a krajiny Územný plán hl.m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov,
- Územný generel zelene hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, VZN hl.m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeľeň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy,
- rešpektovať biokoridory a biocentrá v zóne a jej širšom zázemí,

- zeleň v zóne riešiť s cieľom prepojenia zelene riešeného územia s prírodným prostredím lesného masívu CHKO Malé Karpaty,
- uplatniť regulatívy vyplývajúce zo zásad a opatrení na zvýšenie odolnosti voči dopadom zmeny klímy primerane pre urbanizované mestské prostredie ako aj pre plochy prírodného zázemia mesta,
- špecifikovať konkrétne adaptačné a mitigačné opatrenia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy
- v rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastlom teréne a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej zóne,
- pri návrhu klásť dôraz na vodozádržné opatrenia v území ako - zvýšenie vode priepustných povrchov, odvádzanie zrážkovej vody do vsakov, vytváranie vodných prvkov a dažďových záhrad, ktoré priaznivo ovplyvňujú mikroklima,
- regulovať urbanizačný proces s cieľom zamedziť ďalšiemu zhoršovaniu kvality životného prostredia (znečistenie prostredia, ovzdušia, vôd).

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- V návrhu rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a ustanovenia ďalších súvisiacich zákonov a právnych predpisov.
- Zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- Riešiť problémy zložiek životného prostredia: ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/imisie, odpady, radónové riziko a hluková situáciu a pod..

11 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU

Ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

Riešené územie je súčasťou zastaviteľných plôch v súlade s ÚPN BA, na ktoré bol už udelený predbežný súhlas s odňatím poľnohospodárskej pôdy.

Poľnohospodársku pôdu tvoria iba malé výmery obrábané ako záhrady a vinice a nachádzajú sa v zastavanom území mesta. Malá výmera záhrad sa nachádza mimo zastavaného územia mesta. Vinice na malých výmerách sa nachádzajú pri rodinných domoch v zastavanom území.

Lesné pozemky sa nachádzajú najmä mimo zastavaného územia mesta, malá časť zasahuje do zastavaného územia mesta. Lesné pozemky patria do lesného hospodárskeho celku Železná studienka, časť patri do Mestských lesov (lesy osobitného určenia), časť patri iným subjektom (lesy hospodárske a ochranné).

Pri spodrobnení funkčného využitia je potrebné rešpektovať a zachovať v maximálnej možnej miere prírodný charakter svahov Malých Karpát vrátane poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov.

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov je potrebné v návrhu riešenia rešpektovať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch a vyhlášku MŽP SR č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov v znení neskorších predpisov.

Ochrana prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území

V riešenom území sa nenachádzajú prírodné zdroje. Lokalita nie je súčasťou pamiatkového územia a nenachádzajú sa v nej národné kultúrne pamiatky ani pamiatkovo chránené zóny.

Ochrana pred povodňami

V riešenom území je nutné riešiť problematiku nakladania so zrážkovými privalovými vodami a povrchové vody z novourbanizovaných území eliminovať na mieste ich vzniku a zväziť reguláciu intenzity výstavby. Z hľadiska ochrany vodných tokov a území postihovaných povodňami rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Civilná ochrana, požiarna ochrana, obrana štátu

V záujme civilnej ochrany obyvateľstva rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a príslušné právne predpisy a spracovať doložku civilnej ochrany (záväzná časť územného plánu zóny) ako účinného nástroja ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva ako aj zníženia rizika jeho ohrozenia. Civilná ochrana bude riešená samostatnou Doložkou civilnej ochrany.

Z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia zohľadniť zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiace právne predpisy.

Z hľadiska obrany štátu nie sú v riešenom území žiadne požiadavky.

12 POŽIADAVKY Z HLADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V území zóny nie sú evidované:

- objekty, na ktoré by sa vzťahovala ochrana ložísk nerastných surovín
- staré banské diela
- určené územie pre vyhradený nerast
- skládky odpadov
- environmentálne záťaže.

Predmetné územia spadá do nízkeho radónového rizika a v malej časti územia sú zaregistrované zosuvy.

Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia sú popísané v kapitole 5. Trasy a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma budú rešpektované ako limity.

13 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

V návrhu ÚPN Z zohľadniť hlavné limity a obmedzenia rozvoja a využitia územia:

- výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Bratislava a [prekážkových rovín a plôch](#) heliportu Bárdošova zapracovať do riešenia a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
- ochranné a bezpečnostné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných právnych predpisov,
- celkový charakter reliéfu (údolie a vyvýšenina),
- pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny.

14 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

V návrhu riešenia rešpektovať vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V návrhu riešenia definovať stavby a vymedziť pozemky pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č.50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a tieto zahrnúť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

16 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ

Návrh riešenia ÚPN Z bude spracovaný ako invariantný.

17 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny bude spracovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a bude vypracovaný v súlade so schváleným Zadaním.

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členiť na textovú časť a grafickú časť; bude obsahovať smernú časť a záväznú časť minimálne v nasledovnej skladbe:

Textová a tabuľková časť:

- A. základné údaje,
- B. riešenie územného plánu,
- C. doplňujúce údaje,
- D. dokladová časť (súčasť dokumentácie o prerokovaní).

V základných údajoch územného plánu zóny budú uvedené:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši,
- b) údaje o súlade riešenia územia so zadaním.

Riešenie územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- b) opis riešeného územia,
- c) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia potenciálu územia, ochranné pásma, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a mesta, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody,
- e) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie občianskej vybavenosti, bývania, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby,
- g) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- h) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- i) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- j) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- k) návrh záväznej časti,
- l) doložka civilnej ochrany.

V doplňujúcich údajoch územného plánu zóny budú uvedené číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné.

Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umies-

tňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku. Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať:

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby,
- f) určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- g) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- h) pozemky na verejnoprospešné stavby,
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 2 000 *)
Verejná dopravná vybavenosť	M 1 : 2 000 *)
Technická infraštruktúra	
(samostatne alebo vhodne združené výkresy jednotlivých systémov TI)	M 1 : 2 000 *)
Zeleň a prvky ekologickej stability	M 1 : 2 000 *)
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby
*) v podrobnosti M 1:1000	

Záväzná grafická časť:

Regulácia územia	M 1 : 1 000
Schéma verejnoprospešných stavieb	mierka podľa potreby

18 ZOZNAM PODKLADOV POUŽITÝCH PRI SPRACOVANÍ ZADANIA

- Podklady z Prípravných prác k ÚPN Z Kraľčia 2020, október-november 2020,
- Prieskumy a rozbor ÚPN Z Zlaté Kraľčia 2020, spracovateľ APROX-SK s.r.o., apríl 2021,
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

19 PRÍLOHA – DOPORUČENÁ TERMINOLÓGIA PRE NÁVRH ÚPN Z

Z dôvodu zjednotenia terminológie používanej v územných plánoch zón obstarávaných MČ Bratislava-Nové Mesto sa odporúča primerane používať nasledovné definície a princípy, ktoré vychádzajú z platných právnych predpisov, noriem, ÚPN BA a urbanistickej praxe.

Regulačné celky

1. **Urbanistickým sektorom** (US) sa rozumie časť riešeného územia, ktorá reprezentuje konkrétnu funkčnú plochu stanovenú v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov. Urbanistický sektor zahŕňa celistvé (nepredelené) urbanistické bloky a/alebo uličné priestory (celistvé alebo časti).
2. **Urbanistickým blokom** (UB) sa rozumie ucelená časť riešeného územia, funkčne a priestorovo prevažne homogénna, ktorá pozostáva spravidla zo zástavby budov a z urbánnych priestorov. Urbanistický blok je vymedzený uličným priestorom, hranicou susedných blokov alebo hranicou riešeného územia.
3. **Uličným priestorom** (UP) sa rozumie časť riešeného územia, verejný priestor, ktorý je vymedzený uličnou čiarou. Uličný priestor je určený na zabezpečenie primárnej obsluhy riešeného územia (dopravnej a technickej), dostupnosti urbanistických blokov a priestupnosti územia a plnenie kultúrno-

spoločenských a ďalších funkcií (viď verejný priestor). Základné rozmery uličných priestorov sú stanovené v záväznej grafickej časti.

Urbánne priestory

1. **Verejným priestorom** (VP) sa rozumie časť riešeného územia zóny nezastavaná budovami, ktorá je prístupná verejnosti bez obmedzenia a slúži na všeobecné užívanie bez ohľadu na vlastnícke vzťahy (verejný priestranstvo). Verejný priestor sú reprezentované najmä plochami verejnej zelene, vodnými plochami, plochami verejného dopravného vybavenia a ostatnými spevnenými plochami. Verejný priestor zabezpečujú v území najmä kultúrno-spoločenskú, dopravno-technickú, environmentálnu, ekologickú, estetickú a oddychovo-rekreačnú funkciu. Zo spoločenského hľadiska slúžia najmä pre slobodné zhromažďovanie a voľný pohyb obyvateľov.
2. **Poloverejným priestorom** (PVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, kam je prístup pre verejnosť z povahy priestoru alebo funkcie prislúchajúcej budovy obmedzený kapacitne, časovo alebo iným spôsobom. Zvyčajne ide o oplotený alebo inak vymedzený priestor (napr. areál občianskej vybavenosti, rekreácie a pod.).
3. **Neverejným priestorom** (NVP) sa rozumie časť riešeného územia zóny, ktorá je oplotená alebo inak vymedzená a nie je prístupná verejnosti alebo je prístup verejnosti výrazne obmedzený (napr. výrobný, skladový alebo hospodársky areál).

Umiestnenie stavby

1. **Uličnou čiarou** (UČ) sa rozumie záväzná hranica, ktorá vymedzuje uličný priestor. Uličná čiara tvorí rozhranie medzi urbanistickými blokmi a uličnými priestormi.
2. **Stavebnou čiarou** (SČ) sa rozumie záväzná neprekročiteľná hranica, ktorá vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné pozemky (alebo ich časti) v urbanistickom bloku. Z hľadiska možnosti ustúpenia zástavby od stavebnej čiary sa rozlišuje pevná a voľná stavebná čiara.
3. **Pevnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej nie je možné ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
4. **Voľnou stavebnou čiarou** sa rozumie taká stavebná čiara, od ktorej je možné ľubovoľne ustúpiť vonkajším obrysom stavby smerom do vnútra zastavateľných pozemkov v urbanistickom bloku.
5. **Zastavateľným pozemkom** sa rozumie taký pozemok (alebo jeho časť), ktorý je výhradne určený pre umiestnenie nadzemných častí stavieb v zmysle zastavovacích podmienok.
6. **Zastavanou plochou stavby** (ZP) sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najzrosiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
7. **Zastavanou plochou urbanistického bloku/pozemku** sa rozumie súčet všetkých zastavaných plôch jednotlivých stavieb v urbanistickom bloku/na pozemku.
8. **Podlažnou plochou** sa rozumie súčet plôch všetkých podlaží budovy vrátane ohraničujúcich konštrukcií (vymedzených vonkajším obrysom zvislých konštrukcií stavby).
9. **Odstupom stavby** sa rozumie minimálna vzdialenosť medzi stavbami.
10. **Zástavbou** sa rozumie usporiadanie súboru budov v urbanistickom bloku, identifikovateľné charakteristickým spôsobom zástavby.
11. **Budovou** sa rozumie pozemná stavba podľa §43a ods. 2 stavebného zákona. Budovou sa rozumie taktiež aj priestorovo sústredená zastrešená inžinierska stavba s charakterom pozemnej stavby (napr. tepláreň, trafostanica a pod.).
12. **Nadzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby nad úrovňou príslušného upraveného terénu.
13. **Podzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby pod úrovňou príslušného upraveného terénu.
14. **Podlažím** sa rozumie časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.
15. **Podzemným podlažím** (PP) sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
16. **Nadzemným podlažím** (NP) sa rozumie každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím, podkrovným alebo ustúpeným podlažím.

17. **Ustúpeným podlažím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
18. **Podkrovím** sa rozumie vnútorný priestor budovy prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia.
19. **Parterom budovy** sa rozumie časť budovy, umiestnená v prvom nadzemnom podlaží (na úrovni príslušného upraveného terénu), ktorá je orientovaná do časti verejného priestoru, ktorý je vyhradený pre peší pohyb.

Intenzita zastavania

1. **Indexom zastavaných plôch (IZP)** sa rozumie pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
2. **Indexom podlažných plôch (IPP)** sa rozumie pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku.
3. **Koeficientom stavebného objemu (KSO)** sa udáva, koľko m³ nadzemnej časti stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku.
4. **Koeficientom zelene (KZ)** sa rozumie pomer medzi započítateľnými plochami zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Plochy zelene na povrchu podzemnej časti stavby je možné započítať v medziach požadovaného podielu a požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 1 Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými časťami stavieb	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech	> 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			> 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov je taktiež možné započítať v medziach požadovanej hrúbky substrátu použitím koeficientu zápočtu uvedeného v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka 2 Započítateľné plochy zelených striech a spevnených vodopriepustných povrchov

Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
Zeleň nad nadzemnými časťami stavieb	Zelená strecha	< 0,5 m	0,3	
		> 0,5 m	0,5	
Spevnený vodopriepustný povrch rastlého terénu	Trávnatý povrch	< 0,5 m	0,5	

Funkčné využitie

1. **Prevládajúcim funkčným využitím** sa rozumejú základné funkcie územia, umiestnené a umiestniteľné na pozemku, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevládajú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.
2. **Prípustným funkčným využitím** sa rozumejú funkcie, umiestniteľné na pozemku, ak nenarušia jeho prevládajúce funkčné využitie regulačného celku, sú s ním funkčne kompatibilné (nie sú s ním v rozpore) t. j. dopĺňajú funkčnú komplexitu regulačného celku a celkovo riešeného územia.

3. **Nepripustným funkčným využitím** sa rozumejú funkcie, ktoré nie je možné umiestniť na pozemku. Ide o funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcim funkčným využitím regulačného celku (nie sú s ním funkčne kompatibilné), alebo sú to funkcie zariadení, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú celkovému charakteru regulačného celku.
4. **Integrovaným zariadením** sa rozumie časť stavby s odlišnou a zároveň kompatibilnou funkciou k prevažujúcemu účelu využitia celej stavby, pričom nepresahuje polovicu využiteľnej podlahovej plochy stavby.

Druhy stavieb

1. **Druhmi stavieb (DS)** a ich účelovým využitím sa rozumejú pozemné stavby (PS) a inžinierske stavby (IS) stanovené v § 43a, § 43b, § 43c zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Druhy pozemných stavieb, ktoré sú predmetom regulatívov a zastavovacích podmienok sú uvedené v nasledovnej tabuľke.

Tabuľka 3 Druhy pozemných stavieb

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
BYTOVÉ BUDOVY	Bývanie (B)	BD	Bytový dom
		BDV	a) Bytový dom viacpodlažný (5-9 NP)
		BDM	b) Bytový dom málopodlažný (max. 4 NP)
		BR	Rodinný dom
		BX	Ostatná budova na bývanie
NEBYTOVÉ BUDOVY	Občianska vybavenosť (O)	OU	Budova ubytovacieho zariadenia
		OUH	a) Hotel, motel, penzión
		OUB	b) Ubytovňa
		OUK	c) Hromadné ubytovanie (kemp)
		OA	Budova pre administratívu, správu a na riadenie, pre banku, poštu
		OO	Budova pre obchod a služby
		OOS	a) Budova verejného stravovania (reštaurácia, bar a pod.)
		OK	Budova pre kultúru, pre múzeum, knižnicu, galériu
		OS	Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
		OZ	Budova zdravotníckeho, sociálneho zariadenia
		OC	Budova na vykonávanie náboženských aktivít
		KP	Kultúrna pamiatka (nebytová budova)
	Šport a rekreácia (R)	RI	Stavba na individuálnu rekreáciu
		RS	Krytá budova pre šport
	Hospodárstvo a výroba (H)	HV	Priemyselná budova, nádrž, silo
		HVT	a) Priemyselná budova s prevádzkou zaťažujúcou životné prostredie (nadmerným hlukom, infrazvukom, vibráciami, zápachom a pod.)
		HVL	b) Budova výroby nezaťažujúca životné prostredie
		HVS	c) Stavebný dvor
		HS	Sklad, budova pre logistiku a distribúciu
		HP	Poľnohospodárska budova, sklad, stajňa, maštaľ
	Doprava (D)	DA	Autoservis, čerpacia stanica
		DS	Dopravná stanica
		DH	Depo
		DG	Garáž, kryté parkovisko
		DGH	a) Hromadná garáž

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
		DGR	b) Radová garáž
		DGS	c) Samostatná garáž

Stavebné intervencie

1. **Nadstavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.
2. **Prístavbou** sa rozumie zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.
3. **Novostavbou** sa rozumie stavba vybudovaná na pred tým nezastavanom pozemku alebo na mieste asanovanej stavby.
4. **Asanáciou** sa rozumie fyzické odstránenie stavby.

Spôsoby zástavby

1. **Zástavbou solitérov** sa rozumie usporiadanie samostatne stojacich budov so sústredeným pôdorysom, ktoré sú zoradené v pravidelnej alebo voľnej urbanistickej schéme. Budovy nie sú vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
2. **Líniovou (uličnou) zástavbou** sa rozumie usporiadanie budov v línii za sebou, paralelne s komunikáciou, uličnou alebo stavebnou čiarou. Priečelie budov je orientované smerom do uličného resp. verejného priestoru.
3. **Blokovou zástavbou** sa rozumie prevažne ortogonálne usporiadanie budov paralelne so stavebnou čiarou (ktorej obrys kopíruje), s priečelím budov orientovaným smerom do uličného resp. verejného priestoru. Blokovaná zástavba vymedzuje nezastavanú plochu (tzv. vnútroblok).
4. **Pavilónovou zástavbou** sa rozumie komplex samostatne stojacich budov, usporiadaných pravidelne prípadne hierarchicky (centrálna budova a pavilóny), ktoré môžu byť vzájomne stavebne prepojené nadzemnou časťou stavby.
5. **Monoblokovou zástavbou** sa rozumie rozsiahly, priestorovo sústredený a prevažne monofunkčný komplex, ktorý je tvorený jednou alebo súborom viacerých budov (prevažne stavebne prepojených).
6. **Otvorenou (nekompaktnou) zástavbou** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), pri ktorej môžu existovať medzi jednotlivými budovami zoradenými v danej urbanistickej schéme voľné, nezastavané plochy (prieluky).
7. **Uzatvorenou (kompaktnou) zástavbou** sa rozumie taká forma vzájomného usporiadania budov v zástavbe (napr. líniovej alebo blokovej), ktorá z pohľadu z ulice resp. verejného priestoru vytvára súvislý, prevažne nepredelený stavebný celok (budovy na seba nadväzujú).