



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PODHORSKÝ PÁS - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

Návrh ZADANIA

január 2022



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

SPRACOVATEĽ
Ing. arch. Zuzana Pajerchinová - Ištoková

Názov dokumentácie

Návrh Zadania pre Územný plán zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

Obstarávateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1, 832 91, Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková

(reg. č. 341 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR)

Spracovateľ Zadania Územného plánu zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová – Ištoková

Spracovateľ Územného plánu zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC

CITYPLAN, s.r.o., Budatínska 10, 851 06 Bratislava www.cityplan.eu

Doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

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	7
5	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	12
6	POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ	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	16
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	16
11	POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIAТОK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝMI POVODŇAMI V ZÁJUME CIVILNEJ A POŽIARNEJ OCHRANY A V ZÁJUME 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, požiarne 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	19
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 PRE SPRACOVANIE ZADANIA	20
19	DOPORUČENÁ TERMINOLÓGIA PRE NÁVRH ÚPN Z	21

1 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC (ďalej aj ÚPN Z) je potreba rozpracovať a spodrobiť v mierke zóny riešenia obsiahnuté v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ÚPN BA).

Z dôvodu zosúladenia Územného plánu zóny Podhorský pás s nadradenou dokumentáciou Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov pristúpila MČ BA-NM v zmysle Uznesenia č. 19/33 z 19. zasadnutia MZ MČ BA-NM konaného dňa 16.12.2020 na určenie podrobnejšej regulácie na úrovni zóny, čo predstavuje **rozdelenie pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-Z Podhorský pás na časti Podhorský pás - Koziarka, Podhorský pás - Veľký Varan/Slanec, Podhorský pás - Pod Strážami a Podhorský pás - Vtáčnik/Briežky**. Prvotne sa pristúpilo k súbežnému obstaraniu lokalít ÚPN Z Podhorský pás – Koziarka a ÚPN Z Podhorský pás – Veľký Varan/Slanec.

Dôležitým dôvodom obstarania ÚPN Z je aktuálna potreba usmerňovať stavebnú aktivitu v zóne, ktorá ovplyvňuje urbanistické, dopravné, územnotechnické ale aj environmentálne vzťahy v území. Najmä skutočnosť, že doterajší územný plán zóny Podhorský pás dostatočne nezohľadňuje aktuálnu situáciu a požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, ako aj požiadavky vyplývajúce z aktuálnej legislatívy a požiadavky ochrany prírody a krajiny.

Nový ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC predstavuje len časť pôvodného ÚPN-Z Podhorský pás z roku 2006, v znení zmien a doplnkov č. 1 z roku 2009. Územný plán zóny Podhorský pás bol schválený uznesením MZ MČ Bratislava - Nové Mesto č. 22/10, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením MČ Bratislava - Nové Mesto č. 2/2006 zo dňa 13. 6. 2006. Územný plán zóny Podhorský pás - zmeny a doplnky č. 1 bol schválený uznesením MZ MČ Bratislava - Nové Mesto č. 16/11, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením MČ Bratislava - Nové Mesto zo dňa 22. 4. 2009. Platnosť územného plánu zóny uplynula v júni 2021.

Takto spracovaný ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC sa po prerokovaní a schválení stane účinným nástrojom pre usmerňovanie stavebnej činnosti v území. Ostatné lokality (Koziarka, Pod Strážami a Vtáčnik/Briežky) riešené v ÚPN-Z Podhorský pás v znení zmien a doplnkov č. 1 ostanú v platnosti do doby schválenia nových ÚPNZ Podhorský pás - Koziarka, Podhorský pás - Pod Strážami, Podhorský pás - Vtáčnik/Briežky.

2 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA

Cieľom spracovania je v návrhu preveriť únosnosť zaťaženia územia a určiť optimálnu mieru intenzity dovtvorenia jestvujúcej zástavby s dôrazom na zachovanie prírodno-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 technickej infraštruktúry a dopravy, vrátane statickej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy s väzbami na širšie vzťahy.

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

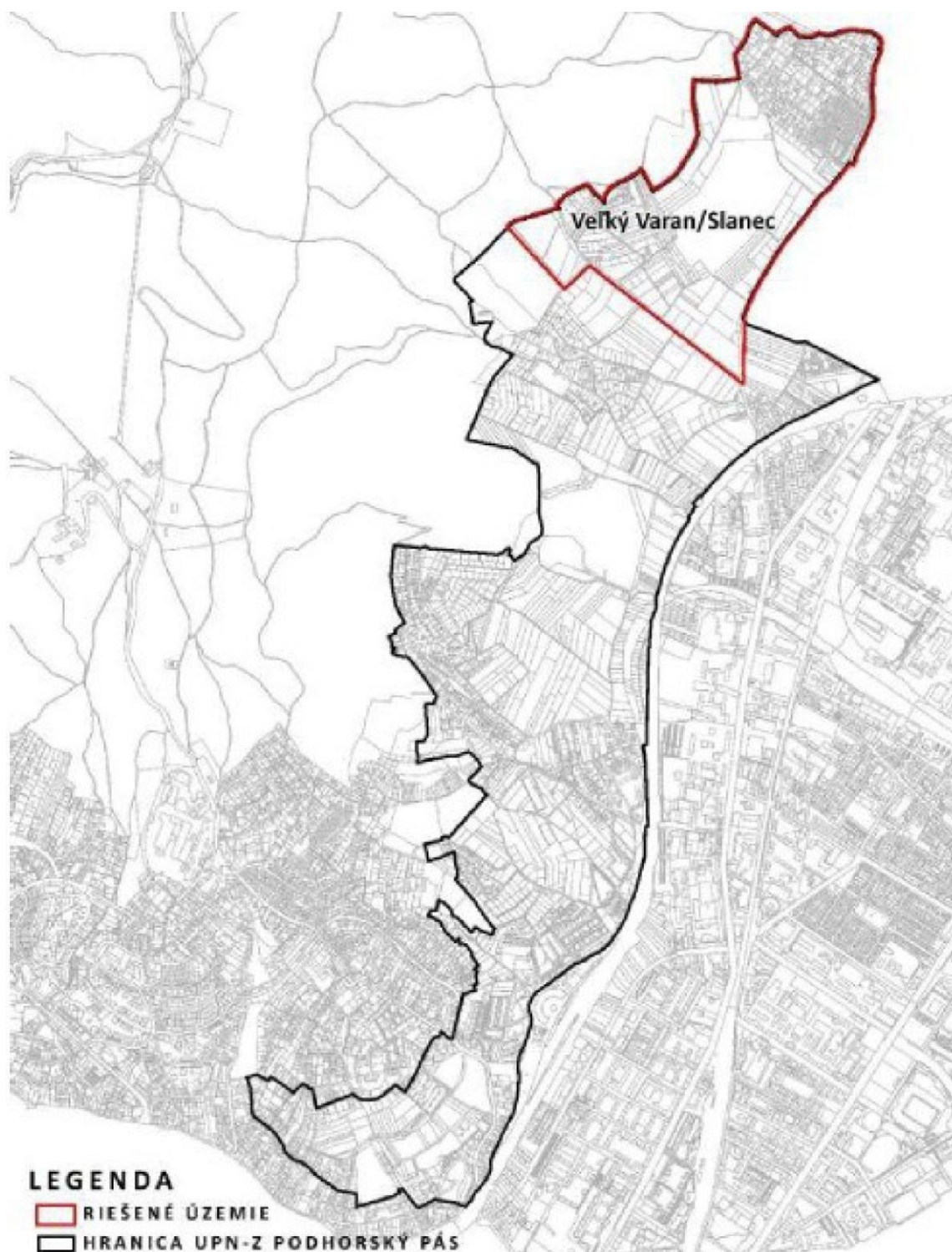
- aplikovať v návrhu princípy tvorby udržateľných sídelných štruktúr s osobitným zreteľom na prírodný charakter prostredia a vinohrady;
- v maximálnej miere prihliadať na krajinnoekologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby;
- navrhnuť a stabilizovať prirodzený prechod medzi urbanizovaným prostredím hlavného mesta a masívom malokarpatských lesov, pri koncepčnom riešení revitalizácie vinohradov a zachovania ich funkcie ako nositeľov identity územia;
- navrhnuť úplné odstránenie environmentálnych problémov, ako aj opatrenia garantujúce vysokú kvalitu životného prostredia;
- zosúladiť investičné zámery a stanoviť limity využitia územia pre kvalitné obytné prostredie lokalít určených k zástavbe;
- dotvoriť územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou;
- dotvoriť nové zóny bývania s vlastnými centrami občianskej vybavenosti lokálneho charakteru;
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov;

- preveriť 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.

3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, katastrálnom území Vinohrady, v okrese Bratislava III., v Bratislavskom kraji. Ťažiskom riešeného územia je urbanistický obvod UO.031 Nad Bielym Krížom. Zo severozápadu hraničí s urbanistickým obvodom UO.030 Kamzík.

Celková výmera územia zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC je 74,73 ha. Celková výmera záujmového územia širších vzťahov je 435,8 ha. Riešené územie zóny Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC predstavuje fragment územia zóny Podhorský pás, ako vyplýva z nižšie uvedeného obrázku.



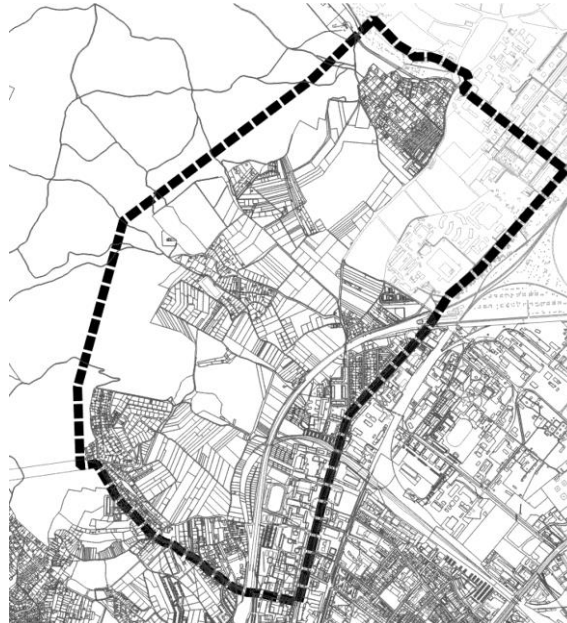
Hranica širších vzťahov je vymedzená:

Riešené územie je súčasťou tzv. Podhorského pásu, situovaného na úpätí svahov Malých Karpát až po hranicu súvislého lesného masívu Malých Karpát. Podhorský pás sa na území Bratislavy rozprestiera od Koliby až po Raču, smerom na Svätý Jur.

Lokalita predstavuje okraj severovýchodného rozvojového pólu (smeru) mesta, ktorý zahŕňa predovšetkým územia mestských častí Nové Mesto a Rača. Nachádza sa v relatívnej blízkosti Račianskej radiály.

Záujmové územie širších vzťahov je vymedzené z východu Račianskou ul., z juhu Sliacskou ul. a zo severovýchodu Peknou cestou. Zo severozápadu je hranica záujmového územia širších vzťahov vedená arbitrárne priamymi líniami lesnými porastmi bez topografických ohraničujúcich znakov. Zo severu je v MČ Bratislava Rača vedená poľnou cestou a spevnenou cestou.

Schéma 1 Vymedzenie hranice záujmového územia širších vzťahov



Riešené územie je vymedzené:

Riešené územie zóny je ohraničené z juhovýchodu hranicou s mestskou časťou Bratislava - Rača, zo severu a západu hranicou lesného porastu Malých Karpát (ktorá je totožná s hranicou CHKO Malé Karpaty, až na malé odchýlky). Hranicu medzi riešeným územím územného plánu zóny Koziarka a územného plánu zóny Veľký Varan/Slanec tvorí miestna komunikácia ulice Horné Židiny. Na krátkom úseku zo severu tvorí hranicu riešeného územia miestna komunikácia - Pekná cesta. Riešené územie zóny tvorí poľnohospodárska pôda viníc a trvalých trávnych porastov, ako aj zástavba obytného súboru (Horný) Slanec a záhradkárskej osady Veľký Varan. Zástavba nie je súčasťou zastavaného územia.

Schéma 2 Vymedzenie hranice riešeného územia



4 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

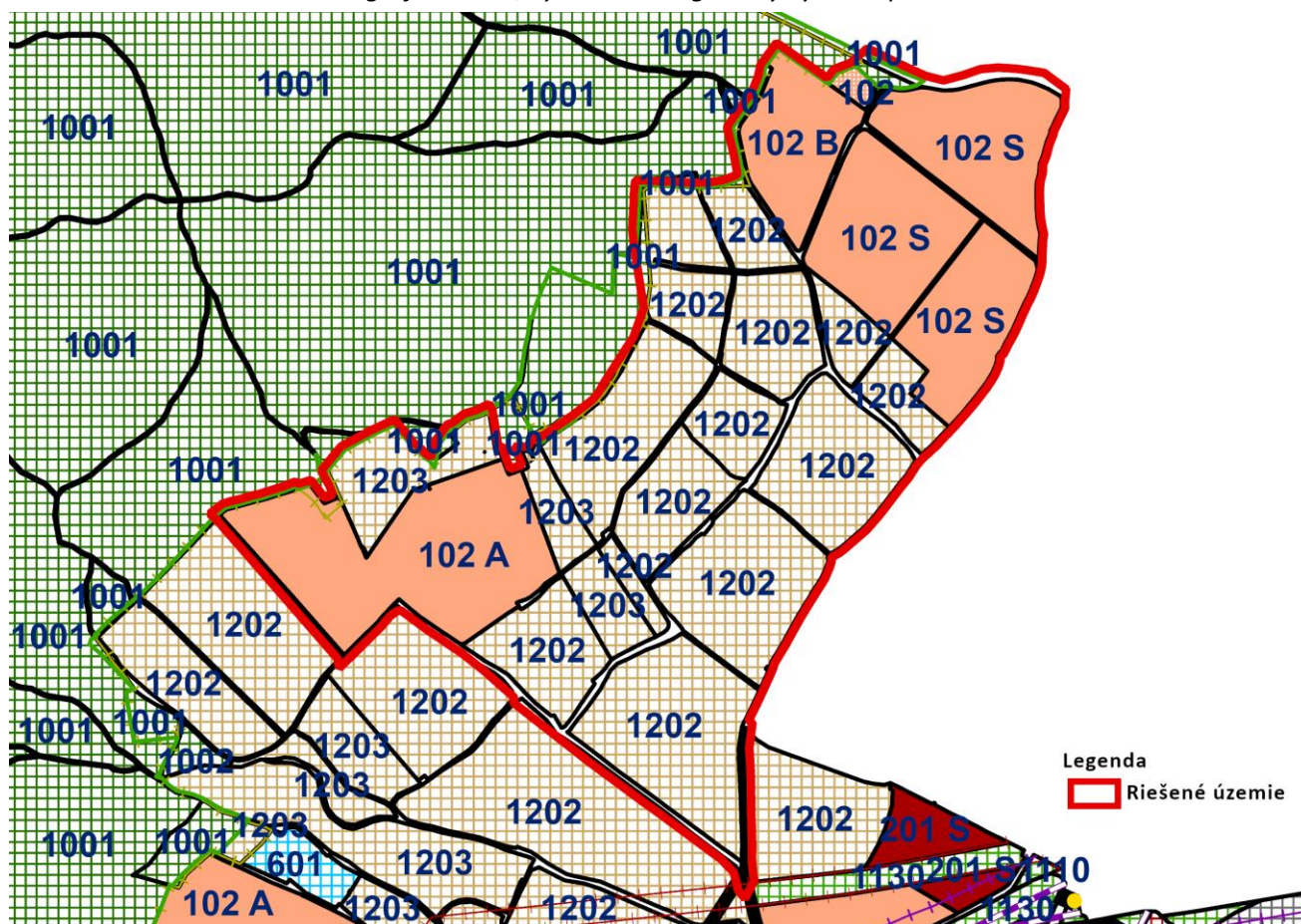
Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov.

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

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 A
- 102** málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód B
- 102** málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód S
- 1001** les, ostatné lesné pozemky
- 1202** vinice
- 1203** záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality ako stabilizované územia

Schéma 3 ÚPN BA - grafická časť, výrez z 2.2 Regulačný výkres s priemetom ZaD



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

Tabuľka REGULATÍVY INTENZITY využitia rozvojových území pre vnútorné mesto podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	RD - pozemok nad 1000 m ² RD - pozemok 500 - 1000 m ²	0,20 0,22	0,60 0,40
B	0,4	102	RD - pozemok 400 - 600 m ² RD - pozemok 600 - 1000 m ² RD - pozemok nad 1000 m ²	0,25 0,23 0,15	0,40 0,40 0,60
S	rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.				

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
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. 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - 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 V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - 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		
nepripustné V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - 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 umývárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ		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		
- les, lesné porasty, lesné škôlky - semenné sady - lesné cesty a zväžnice - rozdeľovacie pasienky		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- pobytové lúky - náučné chodníky, turistické trasy a cyklistické trasy		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- 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		
nepripustné		
Nepripustné je umiestňovať najmä:		
- 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 POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY		1202
1201	sady	
1202	vinice	
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	
1204	trvalé trávne porasty	
1205	orná pôda	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- vinice		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- krajinnú a ekostabilizačnú zeleň		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- vodné plochy, nádrže		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
nepripustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY		1203
1201	sady	
1202	vinice	
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality	
1204	trvalé trávne porasty	
1205	orná pôda	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- záhrady - stavby pre individuálnu rekreáciu		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zeleň líniovú a plošnú - zeleň krajinnú a ekostabilizačnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - vodné plochy, nádrže - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - kompostárne viazané na funkciu - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
nepripustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

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

Zoznam verejnoprospešných stavieb - v riešenom území:

- D8. prestavba Bojníckej ul. v úseku Rožňavská - Vajnorská vrátane MÚK s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská - tunel pod Karpatmi - Lamačská
- D35. prepojenie Račianskej ul. Pri Bielom kríži s Kadnárovou
- VT2. dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zástavby pred prívalovými vodami zo svahov

Zoznam verejnoprospešných stavieb - len v záujmovom území širších vzťahov, resp. v koridore Račianskej ul., t.j. v bezprostrednom kontakte so záujmovým územím:

- D13. preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik - Na pántoch - Rybníčná
- D45. obslužná komunikácia v úseku Podkolibská - Nad Bielym krížom
- D59. železničná trať pre nákladnú dopravu (tunel) v úseku žst. Bratislava Lamač - odbočka Vinohrady
- D62. železničné stanice a zastávky: Bratislava Hlavná stanica, Bratislava Nové mesto, Bratislava Predmestie, Bratislava Vinohrady, Východné nádražie, Petržalka Centrum, Bratislava Slovany, Bratislava Nivy, Bratislava Centrum, Bratislava Filiálka, Bratislava Letisko, Bratislava Lamačská brána, vrátane TIOP-ov, ktorých poloha vyplynie z podrobnejších dokumentácií
- V6. vodojem II. tl. p. Podh. pás - amfiteáter
- K2. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača B
- K3. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača C
- K4. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača D
- VT4. úpravy a revitalizácie korýt vodných tokov, rekonštrukcie zakrytých úsekov potokov
- E25. vedenie 2 x 110 kV TR Vajnory - TR Lamač (úsek TR Vajnory - PO Vinohrady)
- TK5. MOK Jarošova - Gaštanový hájik - Horská

Vyššie uvedené požiadavky z ÚPN BA budú v riešení ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC rešpektované.

5 POŽIADAVKY VYPLYVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K MESTU Z HLADISKA 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,
- Využiť jedinečný a dosiaľ nevyužitý polohový potenciál riešeného územia na úpätí Malých Karpát,
- Konceptne riešiť problematiku územia Podhorského pásu v rámci širších vzťahov a vychádzať z relevantných častí doterajšieho územného plánu zóny Podhorský pás,
- Vzájomne koordinovať riešenie pripravovaných územných plánov ÚPN-Z Podhorský pás na časti Koziarka, Veľký Varan/Slanec, Pod Strážami a Vtáčnik/Briežky,
- Uvažovať s využitím potenciálu železničnej stanice Bratislava – Vinohrady,
- Zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné a technické vybavenie územia širších vzťahov.
- Rešpektovať v riešenom území sú zastúpená aj kompaktnejšie urbanistické štruktúry - zástavba rodinných domov, doplnkovo aj bytových domov v lokalite (Horný) Slanec, na vinohrady viazané hospodárske areály a bývalé hospodárske usadlosti.

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,
- Riešiť vhodné napojenie územia na kapacitné dopravné koridory,
- Overiť možnosti pre lepšie zapojenie územia do systému MHD,
- Rezervovať koridor pre výstavbu základného komunikačného systému: vonkajšieho dopravného polokruhu v úseku Lamač - tunel pod Karpatami - Bojnická - Galvaniho (v zmysle ÚPN hl. mesta, v riešenom

území v tunelovom vedení pod obytným súborom Slanec),

- Rešpektovať koridor Horskej ul. ako komunikáciu funkčnej triedy C1, resp. C2, C3 s 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,
- Navrhnuť odstránenie deficitov dopravnej infraštruktúry - odstránenie bodových dopravných závad a líniových dopravných závad (nevyhovujúci stav vozovky, nespevnené komunikácie, nedostatočné šírkové parametre miestnych komunikácií), t.j. Navrhnuť rozšírenie a prebudovanie existujúcich komunikácií,
- Sieť miestnych komunikácií riešiť podľa možností ako ucelené dopravné okruhy, vyhýbať sa návrhu slepých ulíc,
- 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,
- Konceptne riešiť statickú dopravu, v súlade s požiadavkami STN 73 6110/Z2,
- Rešpektovať cyklistickú trasu Novomestské podhorie ako kostru cyklistickej dopravy v riešenom území,
- Navrhnuť sieť doplnujúcich cyklistických a cykloturistických trás v riešenom území,
- Počítať s prepojením jednotlivých častí zástavby záhradkárskych osád, súčasných a budúcich obytných súborov v podhorí pešími a cyklistickými trasami,
- Navrhnuť vybudovanie, resp. dobudovanie chodníkov pre chodcov pozdĺž miestnych komunikácií vyšších funkčných tried,
- Rešpektovať konceptné dokumenty a stratégie v oblasti dopravy celoštátnej, regionálnej a mestskej úrovne.

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.

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 odstránenie deficitov technickej infraštruktúry a komplexné pokrytie riešeného územia verejným technickým vybavením,
- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a sietí technického vybavenia,
- Rešpektovať existujúce potrubia verejného vodovodu a ich ochranné pásma, osobitne vodovody a zariadenia celomestského významu (vodojem VEĽKÝ VARAN / SLANEC, prepojovací vodovod dn1200, prírodné potrubie vodojemu 2 x dn800),
- 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,
- Riešiť napojenie navrhovaných obytných súborov a existujúcich záhradkárskych osád na verejný vodovod. Nové verejné vodovody navrhovať ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov,
- Pre navrhované riešenie vypracovať bilancie potrieb vody (priemernej dennej potreby vody, maximálnej dennej potreby vody, maximálnej hodinovej potreby vody, ročnej potreby vody),
- Riešiť odkanalizovanie objektov splaškovou kanalizáciou. 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,

- Pre navrhované riešenie vypracovať bilancie splaškových vôd a zohľadniť aj bilančné nároky z rozvojového územia gravitujúceho k príslušným stokám,
- Navrhnuť odvádzanie čistých dažďových vôd do vsaku (s ohľadom na hydrogeologické pomery územia), mimo verejnú kanalizáciu,
- Počítať s výstavbou dažďových retenčných nádrží na zachytenie prívalových vôd,
- Protipovodňovú ochranu územia riešiť v súlade s opatreniami a návrhmi pripravovanej aktualizácie územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany,
- Vypracovať bilancie množstva dažďových vôd pre rozvojové územia,
- Riešiť vody z povrchového odtoku z verejných komunikácií,
- Rešpektovať existujúci koridor vonkajšieho elektrického vedenia VVN 110 kv č. 8834, 8753,
- Na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať predpokladané nároky na spotrebu elektrickej energie,
- Prednostne navrhovať transformačné stanice s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované),
- Navrhovať elektrické siete VN a NN v existujúcej a navrhovanej zástavbe ako kábové vedenia uložené v zemi,
- Navrhnuť napojenie navrhovaných plôch pre obytnú zástavbu na systém zásobovania zemným plynom - rozšírením siete strednotlakových plynovodov,
- Na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce spracovať bilancie hodinových potrieb a ročných potrieb zemného plynu.

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

V návrhu je potrebné:

- reflektovať na trend rastu počtu obyvateľov mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, demografickú skladbu obyvateľstva s prevahou obyvateľstva produktívneho veku, s rastúcimi nárokmi na zabezpečenie bývania.
- vypracovať bilancie návrhu z hľadiska zaťaženia územia, návštevnosti, vrátane bilancii trvalo bývajúceho obyvateľstva, trvale prítomného obyvateľstva, bilancie pracovných príležitostí
- bilancovať navrhovaný bytový fond podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúry navrhovaných bytov podľa druhu a foriem zástavby, s členením bývania na trvalé a prechodné.
- v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:
 - počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
 - počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
 - 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

Najväčšiu plochu zástavby v riešenom území predstavuje novší obytný súbor Slanec (resp. Horný Slanec). V hornej časti ho tvorí zástavba samostatne stojacich rodinných domov, ktorá v nižších polohách nadobúda intenzívnejšie formy zástavby radových rodinných domov a zakončená je zástavbou 5-podlažných bytových domov. Strešná rovina v zástavbe rodinných domov je rôznorodá. Zastúpené sú objekty so sedlovými, valbovými, pultovými i plochými strechami. Bytové domy a radové rodinné domy majú ploché strechy. Architektonické riešenie stavieb ani spôsob ich zastrešenia nie sú dostatočne koordinované.

Osobitným prvkom štruktúry krajiny riešeného územia sú historické vinohradnícke agroštruktúry viazané na podhorie Malých Karpát.

Na funkčno-priestorové celky je vhodné v návrhu územného plánu zóny aplikovať regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania a využiť ich ako základné regulačné jednotky. Uvedené jednotky sú súčasne rámcovo vychádzajú z členenia funkčných území podľa nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov.

Pri urbanistickom riešení je preto potrebné podporiť jedinečnosť obrazu 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,
- v návrhu vytvoriť prirodzený prechod medzi urbanizovaným prostredím mesta a masívom malokarpatských lesov, uvažovať s prepojením vinohradníckej tradície s rekreačnými funkciami.
- počítať so zachovaním viníc bez zástavby, s prípustnosťou situovania drobných hospodárskych stavieb tradičného charakteru (okrem plôch určených na výstavbu podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy),
- 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,
- rešpektovať existujúcu urbanistickú štruktúru obytných súborov,
- rešpektovať štruktúru záhradkárskych osád so zástavbou malých rekreačných a hospodárskych stavieb - obmedziť hornú hranicu výmery zastavanej plochy pre záhrady, záhradkárske a chatové osady,
- akcentovať uzlové priestory urbanistickej štruktúry a dotvoriť ich parkovými úpravami,
- koncepcne riešiť plánované obytné súbory v rozsahu plôch vymedzených pre dané funkčné využitie v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy,
- 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 krajinnoekologické hľadiská pri umiestňovaní zástavby,
- v rozvojových územiach navrhnúť kvalitnú urbanistickú štruktúru založením koncepcie uličných a uzlových verejných priestorov,
- využiť pre výstavbu rodinných domov existujúce voľné prieluky v zástavbe obytného súboru Slanec
- obmedziť výškovú hladinu v plánovaných obytných súboroch a stanoviť aj maximálny počet podzemných podlaží,
- obmedziť kvantitatívne parametre zástavby,
- za účelom dosiahnutia konzistentného kompozičného zámeru a priestorového usporiadania doporučujeme implementovať vybrané architektonické regulatívy - napr. regulatív maximálnej výšky a materiálového vyhotovenia oplození, regulatív spôsobu zastrešenia a sklonu striech, regulatív druhu zástavby.

Pri formovaní uličných priestorov je potrebné:

- zabezpečiť situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku s vhodným dopravným napojením na verejné komunikácie,
- 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,
- regulovať oplozenie pozemkov vzhľadom na dopravné funkcie v rámci uličného priestoru a charakter zóny.

8 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE

V stabilizovaných územiach rešpektovať prevažujúci spôsob zástavby urbanistického bloku identifikovaný pri analýze a zamedziť jeho narúšaniu.

Obnovu riešiť regulovaním výškovej úrovne zástavby s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií s cieľom zvýšenia kvality územia.

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

Regulácia územia zóny bude stanovená v záväznej časti a bude obsahovať:

- regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb na nich,
- regulatívy priestorového usporiadania stavieb na pozemku,
- regulatívy verejných priestorov,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- regulatívy z hľadiska pamiatkovej obnovy a ochrany,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia,
- regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia,
- regulatívy určenia nevyhnutnej vybavenosti stavieb (dopravná obsluha, technická infraštruktúra),
- 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.

Miera využitia pozemkov bude definovaná minimálne:

- indexom podlažných plôch, resp. koeficientom stavebného objemu,
- indexom zastavanosti,
- koeficientom zelene,
- počtom nadzemných podlaží, prípadne max. absolútnou výškou budovy, resp. stavebným objemom.

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch budú určené minimálne:

- uličnými a stavebnými čiarami (vymedzujúcimi zároveň aj nezastaviteľné plochy).

Záväzná časť ÚPN Z sa bude skladať z grafickej a textovej časti, pričom v rozhodovacom procese musia byť využívané obe časti zároveň.

Súčasťou Zadania ÚPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC je **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 UMELEHO PROSTREDIA

Ochrana prírody a krajiny a prvkov ÚSES

- Rešpektovať chránené územia CHKO Malé Karpaty,
- Harmonicky formovať väzby urbanizovaného prostredia a voľnej krajiny,
- Rešpektovať plochy vinogradov a terás na úpätí Malých Karpát (okrem plôch určených v ÚPN hl. Mesta SR Bratislavy na zástavbu),
- Rešpektovať biocentrum regionálneho významu RBC4 Mestské lesy Bratislava,
- Rešpektovať nadregionálny biokoridor Juhovýchodné svahy Malých Karpát (okrem častí určených na výstavbu podľa ÚPN hl. Mesta SR Bratislavy),
- Rešpektovať navrhnuté potenciálne prvky miestneho územného systému ekologickej stability (biocentrum, biokoridor, interakčné prvky),
- Navrhnuť vhodné ekostabilizačné opatrenia na ochranu krajiny, osobitne hodnotných biotopov a tradičných viníc.

Zeleň

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,

- 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,
- 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 zohľadniť 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),
- V obytných súboroch rezervovať dostatočné plochy verejnej zelene,
- Navrhnuť revitalizáciu neudržiavaných, resp. nekonceptne riešených plôch verejnej zelene,
- Pri návrhu zelene (započítateľných plôch zelene) rešpektovať minimálne požiadavky na ozelenenie územia - minimálny koeficient zelene podľa ÚPN hl. Mesta.

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 a zákona č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia v znení neskorších 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/imiisie, odpady, radónové riziko a hlukovú 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

Pri spodrobnení funkčného využitia je potrebné rešpektovať a zachovať v maximálnej možnej miere prírodný charakter svahov Malých Karpát vrátane poľnohospodárskej pôdy, viníc 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 a vyhlášku MŽP SR č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov v znení neskorších predpisov.

- Rešpektovať poľnohospodársku pôdu a lesnú pôdu ako obmedzujúci faktor stavebného rozvoja územia,
- Minimalizovať zábery najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v danom katastrálnom území,
- Rešpektovať lesné pozemky s vylúčením výstavby, ako aj ochranné pásmo lesa (v zmysle zákona č. 326/2005 z. Z. O lesoch v znení neskorších predpisov),
- Navrhnuť ekostabilizačné opatrenia (agrotechnické, vodozádržné opatrenia) na elimináciu vodnej erózie.

Ochrana prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne maloplošné chránené územia prírody, chránené stromy ani chránené územia sústavy Natura 2000. V riešenom území, s výnimkou malého výbežku CHKO, platí 1. stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Vinohrady sú nositeľom tradícií a genia loci mesta a svahov Malých Karpát. Predstavujú kultúrno-historickú identitu Podkarpatského pásu. Je preto potrebná ich ochrana a zachovanie.

Lokalita nie je súčasťou pamiatkového územia a nenachádzajú sa v nej národné kultúrne pamiatky ani pamiatkovo chránené zóny.

V návrh ÚPN Z:

- Rešpektovať tradičné hospodárske usadlosti vo viniciach, plochy vinogradov, záhrad a sádov v poľnohospodárskej krajine i ako súčasti historického krajinného obrazu sídla,

- Navrhnuť obnovu pôvodných terás vinohradov a revitalizáciu zanedbaných vinohradov ako historických krajinárskych štruktúr,
- Rešpektovať požiadavky týkajúce sa ochrany archeologických nálezov a nálezísk v súlade so zákonom č. 49/2002 z.z. O ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Ochrana pred povodňami

- V riešenom území je nutné riešiť problematiku nakladania so zrážkovými prívalovými vodami a povrchové vody z novourbanizovaných území eliminovať na mieste ich vzniku a zväžiť 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.
- Riešiť odvádzanie zrážkových vôd z plôch vinohradov prostredníctvom odvodňovacích rigolov a záchytných nádrží na zachytenie nečistôt a zrážkovú vodu zadržiavať v území.

Civilná ochrana, požiarňa 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 protipožiarného zabezpečenia zohľadniť zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarňami v znení neskorších predpisov a súvisiace právne predpisy.

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

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

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

Trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia sú popísané v kapitole 5. a 13. 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:

- Existujúcu zástavu záhradkárskej osady s deficitom infraštruktúry a rozvojové územia (plánované obytné súbory) bez infraštruktúry,
- Ochranné pásmo železnice a negatívne vplyvy železnice (hluková záťaž), bariérový efekt železničného koridoru,
- Výškové obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Bratislava a heliportu Bárdošova zapracovať do riešenia a akceptovať z nich vyplývajúce obmedzenia,
- Ochranné a bezpečnostné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných právnych predpisov,
- Existujúce inžinierske siete nie sú dimenzované na rozširovanie zástavby,
- Nedostatočná kapacita existujúcich kanalizačných zberačov,
- Obmedzené možnosti dopravného napojenia riešeného územia komunikáciami,
- Absencia pokrytia územia mestskou hromadnou dopravou, nevyhovujúca dostupnosť zastávok hromadnej dopravy,
- Komplikované / rozdrobené vlastnícke vzťahy obmedzujú možnosti koncepčného rozvoja (vrátane budovania komunikačnej siete),
- Chránené územia - CHKO Malé Karpaty, Ochranné pásmo lesa,
- Geologicko – morfológické danosti riešeného územia (zosuvné územia, sklon terénu,...).

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 člieniť 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) vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny,
- c) 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 urbánných 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 umiestňovanie 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	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 PRE SPRACOVANIE ZADANIA

Podklady z Prípravných prác k UPN Z Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC, január 2021,
Prieskumy a rozborý ÚPN Z Zlaté Podhorský pás - VEĽKÝ VARAN / SLANEC, spracovateľ CITYPLAN, s.r.o., august 2021,
Územný plán hl.m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

19 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 prístupnosti 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 (verejné priestranstvo). Verejné priestory sú reprezentované najmä plochami verejnej zelene, vodnými plochami, plochami verejného dopravného vybavenia a ostatnými spevnenými plochami. Verejné priestory 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 najrozsiahlerejšej 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 príľahlého upraveného terénu.
13. **Podzemnou časťou stavby** sa rozumie časť stavby pod úrovňou príľahlého 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, podkrovím 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 príľahlého 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

- Prevládajúcim funkčným využitím** sa rozumejú základné funkcie územia, umiestnené a umiestniteľné na pozemku, ktoré svojím počtom, rozsahom a objemom v regulačnom celku prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby a vzťahy.
- 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.
- 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.
- 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

- 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
		HV	Priemyselná budova, nádrž, silo

Charakter stavieb	Funkčná kategória	Kód druhu stavby	Druh pozemnej stavby
	Hospodárstvo a výroba (H)	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, maštal'
	Doprava (D)	DA	Autoservis, čerpacia stanica
		DS	Dopravná stanica
		DH	Depo
		DG	Garáž, kryté parkovisko
		DGH	a) Hromadná garáž
		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. Bloková 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).