



IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

OBJEDNÁVATEĽ:	FUNDUS s.r.o., Agátová 4D, 841 01 Bratislava
NÁZOV DOKUMENTÁCIE:	Územnoplánovacia štúdia Jantárová / Opálová, MČ Bratislava - Jarovce
SPRACOVATEĽ:	APROX s.r.o., Tabaková 1, 811 07 Bratislava Ateliér: APROX ARCHITECTS, Arménska 1/A, 821 06 Bratislava štatutárny zástupca: Ing. arch. Ľubomír Mezovský
RIEŠITEL'SKÝ KOLEKTÍV:	
Urbanizmus:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský – autorizovaný architekt Ing. arch. Petra Zemanová Ing. Peter Dolinajec – autorizovaný architekt
Doprava:	Ing. Dr. Milan Skýva
Technická infraštruktúra:	ARC Plus s.r.o.
Životné prostredie, zeleň:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský – autorizovaný architekt
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Zuzana Pajerchinová (reg. č. 475 preukazu o odbornej spôsobilosti vydaného MDRR SR)
STUPEŇ ÚPP:	Územnoplánovacia štúdia Jantárová / Opálová, NÁVRH
DÁTUM SPRACOVANIA:	OKTÓBER 2025

OBSAH

A. TEXTOVÁ ČASŤ:

a. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- a.1 Hlavné ciele riešenia
- a.2 Údaje o súlade riešenia so zadáním
- a.3 Základné údaje o územnoplánovacích podkladoch a iných podkladoch

b. RIEŠENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ ŠTÚDIE

- b.1 Vymedzenie hraníc riešeného územia a jeho charakteristika
- b.2 Opis riešeného územia
- b.3 Vázby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov a zo záväzných častí Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- b.4 Analýza územia, vyhodnotenie potenciálov a limitov územia
- b.5 Demografická a sociálno-ekonomická charakteristika územia
- b.6 Návrh urbanistickej koncepcie funkčného využitia územia, kompozičného riešenia, návrh hmotovo-priestorového usporiadania územia
- b.7 Urbanistické riešenie, riešenie hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb,
- b.8 Návrh zastavovacích podmienok s určením účelu využitia a intenzity zástavby, vyjadrené prípustným druhom stavieb, koeficientom zastavanosti, indexom podlažných plôch, limitom výšky zástavby, podielom zelene
- b.9 Návrh koncepcie riešenia verejného dopravného vybavenia územia
- b.10 Návrh koncepcie riešenia verejného technického vybavenia územia
- b.11 Zhodnotenie kvality životného prostredia
- b.12 Zhodnotenie krajinnoekologickej vhodnosti využitia územia, návrh ozelenenia a prvkov ekologickej stability
- b.13 Návrh vecnej a časovej etapizácie uskutočňovania výstavby
- b.14 Návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení
- b.15 Tabuľková časť: bilancie funkčného využitia plôch

B. GRAFICKÁ ČASŤ:

- 1. Výkres širších vzťahov M 1:2 500
- 2. Zákres do ortofotomapy M 1:2 500
- 3. Výkres majetkoprávných vzťahov M 1:1000
- 4. Komplexný urbanistický návrh M 1:1 000
- 5. Regulačný výkres M 1:1 000
- 6. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:1 000
- 7. Výkres vodného hospodárstva (zásobovanie vodou, odkanalizovanie) M 1:1 000
- 8. Výkres energetiky (zásobovanie el. energiou a plynom) M 1:1 000
- 9. Výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES M 1:1 000
- 10. Návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení M 1:2 500
- 11. Vizualizácia začlenenia zástavby do územia

a. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Požiadavka na spracovanie urbanistickej štúdie vyplynula z podnetu vlastníka pozemku FUNDUS s.r.o., dotknutej zóny MČ Bratislava - Jarovce, ktorá je súčasťou rozvíjajúcej sa lokality s existujúcimi málopodlažnými polyfunkčnými objektami a výstavbou rodinných domov. V súčasnosti sú pozemky v riešenom území nevyužívané, bez zástavby.

Územnoplánovacia štúdia komplexným urbanistickým riešením územia bude slúžiť na overenie zmeny funkčného využitia stanoveného súčasným územným plánom, pričom zohľadní rozvojové trendy návrhu nového územného plánu najmä v širších väzbách územia. V návrhu je spracovaný variantne návrh nového funkčného využitia časti riešeného územia. UŠ bude na základe prijatej žiadosti 241051/2022 predložená ako súčasť Výzvy hlavného mesta na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v Bratislave, zverejnenej dňa 20.12.2021 na úradnej tabuli Hlavného mesta SR Bratislava.

Plochy preverované na zmenu regulácie funkčného využitia sa vzťahuje na územie týchto parciel: parc. č. 916/98, 916/99, 916/100, k.ú. Jarovce, o výmere 1,03 ha.

Súčasná regulácia územia určeného na zmenu funkčného využitia, podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje funkcie nasledovne:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 – rozvojové územie, kód regulácie B.**

V územnoplánovacej štúdii sa overí vzhľadom na charakter predmetnej lokality variantne, funkcia **102** (málopodlažná zástavba obytného územia zmena územia), **regulačný kód E, s dôrazom na hmotovo-priestorové riešenie**, tzn. variantnosť bude spočívať v rozdielnom hmotovo-priestorovom riešení.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35
				OV lokálnych centier	0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20
0,28	0,25					
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15		

Medzi ďalšie ciele riešenia Územnoplánovacej štúdie Jantárová/ Opálová, MČ Bratislava - Jarovce patrí:

- na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia aktualizovať spôsob využitia územia
- zdokumentovať a preveriť riešenie územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravnú-komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách
- overiť územný potenciál pre rozvoj polyfunkčného mestského prostredia s rešpektovaním determinujúcich limitov rozvoja v zmysle platných regulatívov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov,
- doplnenie základnej občianskej vybavenosti v rámci parteru navrhovaných objektov (obchod-potravinový, služby, zdravotné stredisko...)

- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov
- **zhodnotiť kvalitu životného prostredia návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia**
- stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby

a.2 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA UPŠ SO ZADANÍM

Obsah územnoplánovacej štúdie je stanovený v zadaní, vypracovanom v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorým bol zrušený zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Územnoplánovacia štúdia bude spracovaná v zmysle vyhlášky č.153/2024 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, príloha č. 6 – 1.2.1.

Návrh zadania bol prerokovaný s orgánmi územného plánovania, s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, so správcami verejného dopravného a verejného technického vybavenia, s dotknutými fyzickými a právnickými osobami. Na základe komplexného vyhodnotenia uplatnených stanovísk a pripomienok oslovených subjektov bol vypracovaný čistopis zadania, ktorý sa stal podkladom na vypracovanie územnoplánovacieho podkladu.

V čistopise zadania bolo odsúhlasené, že súčasná regulácia územia určeného na zmenu funkčného využitia, podľa ÚPN hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení platných zmien a doplnkov: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód B201), rozvojové územie sa v územnoplánovacej štúdii overí zmena intenzity a funkčného využitia variantne na funkčné využitie málopodlažná zástavba obytného územia s kódom funkcie 102, charakterizované ako rozvojové územie s maximálnym regulačným kódom E. Variantnosť bude spočívať v rozdielnom hmotovo-priestorovom riešení.

a.3 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOCH A OSTATNÝCH PODKLADOCH

a.3.1 Súčasný stav

V zmysle schváleného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, sa pre záujmové územie vzťahuje nasledovná regulácia územia:

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 – rozvojové územie, kód regulácie B.

Podmienky funkčného využitia plôch kód funkcie 201:

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 požiaru a civilnú obranu.

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

a.3.2 Navrhované riešenie

V dokumentácia UPŠ sa overí variantne funkcia **Málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie E 102 rozvojové územie**

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH 102

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 podkrovia 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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

a.3.3 Doteraz boli spracované tieto súvisiace materiály:

- Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (odd. ÚG a GIS, 2014)
- Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)
- Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy (Magistrát hl. m. SR BA, 2014)
- Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (Form-Projekt 2009)
- Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (Jela s.r.o., 2009)
- Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy (2009)
- Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hl. m. SR Bratislavy (2009)
- Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (Petračovič 2003)
- Územný generel zelene mesta Bratislavy (H. Čechová a kol. 1999)
- Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete hl. m. SR Bratislavy (DIC, 1997, 1998),
- Územný generel MHD v hl. m. SR Bratislavy (Dopravoprojekt, 1999),
- Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom mesta Bratislavy (2001)
- Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl. m. SR Bratislavy (2001)
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999)
- Konceptcia rozvoja hl.m. SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky. TEBODIN SLOVAKIA, 2007
- Energetická koncepcia Bratislavy. Katalóg opatrení. ALLPLAN Viedeň, 1996
- Aktualizácia územného generelu kolektorizácie hl. mesta Bratislavy (DANKO, 1997)
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy (HYDROMEDIA, 1997)
- Ochrana hl. mesta Bratislavy pred veľkými vodami. Štúdia. HYDROCONSULT, 2001

- Krajinnookologické podmienky rozvoja Bratislavy, T. Hrnčiarová a kol. – Veda, 2006
- Stratégia rozvoja hl. mesta SR Bratislavy, rok 1999
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. mesta SR Bratislavy na roky 2010 - 2020, (Academia Istropolitana Nova, rok 2010).
- Metodika dopravno - kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Odd. dopravného plánovania a riadenia dopravy, r. 2009

b. RIEŠENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ ŠTÚDIE

b.1 VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO CHARAKTERISTIKA

Riešené územie sa nachádza vo vonkajšom meste, v mestskej časti Bratislava – Jarovce. Z hľadiska širších vzťahov sa nachádza na severovýchode mestskej časti Jarovce, východne od cesty III/1020 – Jantárová ul., južne od diaľnice D4 (Bratislava – Kittsee) a západne od železničnej trate (Bratislava – Rajka – Hegyeshalom).

Hranice riešeného územia

Hranica riešeného územia Urbanistickej štúdie Jantárová / Opálová, MČ Bratislava - Jarovce je vymedzená zo severozápadnej strany komunikáciou Jantárová, z juhozápadnej strany SV hranicou pozemkov obytného súboru Nový Jantár s vjazdom do podzemnej garáže, zo severovýchodnej strany pozemkami Združenia technických a športových činností, ZO-Jarovce (strelnica Jarovce) a pozemkom Urbárskej spoločnosti "pozem.spol." Bratislava - Jarovce, z juhovýchodnej strany hraničí s parkovacími miestami na ulici Opálová. Výmera riešeného územia je 1,03 ha.

Priemet hraníc riešeného územia do výkresu č. 2.2 Regulačný výkres Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov zobrazuje nasledujúca schéma:



----- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
 HRANICA ÚZEMIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

b.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza vo vonkajšom meste, v mestskej časti Bratislava – Jarovce. Z hľadiska širších vzťahov sa nachádza na severovýchode mestskej časti Jarovce, východne od cesty III/1020 – Jantárová ul., južne od diaľnice D4 (Bratislava – Kittsee) a západne od železničnej trate (Bratislava – Rajka – Hegyeshalom). V súčasnosti je riešený pozemok nezastavaný, prístupný z Opálovej ul.

b.3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPN HL. MESTA SR

BRATISLAVY, ROK 2007 V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

Vymedzenie územia pre širšie vzťahy

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené zo severozápadnej strany osou komunikácie Jantárová, z južnej strany osou komunikácie Smaragdová, z juhovýchodnej strany osou komunikácií Zafirová, Krišťalová a Granitová, juhovýchodnú a severovýchodnú hranicu ďalej tvorí hranica funkčnej plochy s kódom X 401, a zo severovýchodnej strany hranica funkčnej plochy C 201. Výmera územia širších vzťahov je 10,46 ha.

Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov:

- v rámci širších vzťahov zdokumentovať napojenie riešeného územia z hľadiska rozvoja územno – technických a funkčno-priestorových väzieb na úrovni grafickej mierky M = 1:2 500
- vyjadriť prevádzkové a kompozičné vzťahy na susediace lokality a priestory
- vyjadriť riešenie verejného dopravného napojenia územia na jestvujúce nadradené verejné dopravné vybavenie so zohľadnením koncepčne stabilizovaného riešenia komunikačného systému a systému MHD
- vyjadriť riešenie technického vybavenia územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia
- rešpektovať návrh urbanistickej koncepcie s koridorom nadradeného dopravného a technického vybavenia
- rešpektovať limity využitia územia (ochranné pásma dopravného a technického vybavenia, zelene ako aj hlukové pomery
- rešpektovať verejnoprospešné stavby:

Z verejnoprospešných stavieb vymedzených v ÚPN BA sa riešeného územia ÚŠ verejnoprospešné stavby nedotýkajú. V dotyku územia širších vzťahov sa nachádzajú verejnoprospešná stavby:

- D110** - výstavba diaľnice D4 (nultého dopravného okruhu v úseku od diaľnice D2 – križovatka Jarovce po štátnu hranicu s Rakúskom (Marchegg)) vrátane MÚK Jarovce,
- D119** - cesta III/00246 v trase severného obchvatu Jaroviec,

Z hľadiska funkčného určenia sú pre riešené územie širších vzťahov stanovené tieto funkcie:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód C501), rozvojové územie
- málopodlažná zástavba obytného územia (kód B102), rozvojové územie
- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód 1110), rozvojové územie
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód C201), rozvojové územie
- šport, telovýchova a voľný čas (X401), rozvojové územie

b.4 ANALÝZA ÚZEMIA, VYHODNOTENIE POTENCIÁLOV A LIMITOV ÚZEMIA

Pre rozhodovací proces sme vybrali nasledovné najvýznamnejšie limity a obmedzenia ukazovateľov abiotického a biotického komplexu:

Limity ovplyvňujúce funkčnú a prevádzkovú štruktúru zóny

- zastavanosť v sektoroch limitovať podľa charakteru bloku
- limitujúcim faktorom je tiež súčasný majetkoprávny stav v území, ktorý je určujúci pri etapizácii výstavby

- zosúladenie investičných zámerov a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné polyfunkčné prostredie v kontexte na jestvujúcu zástavbu.

Limity intenzity využitia zóny

- pre intenzitu využitia zóny by mal byť limitujúci charakter okolitej zástavby, výškové zónovanie, situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku a vhodné a kapacitné dopravné napojenie
- svetlotechnické a hygienické požiadavky sú tiež limitujúce pre intenzitu
- rovinatý charakter terénu, majetkoprávny stav a šírkové parametre prístupových komunikácií zástavby

Limity a obmedzenia v širšom území vyplývajúce z ukazovateľov abiotického charakteru

- limitujúcim faktorom je tiež súčasný majetkoprávny stav v území a jestvujúca zástavba individuálnych garáží
- Inžiniersko-geologické a hydrogeologické pomery v lokalite

Limity a obmedzenia vyplývajúce z požiadavky hygieny životného prostredia

- pre intenzitu využitia zóny by mal byť limitujúci charakter okolitej zástavby, výškové zónovanie, situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku a vhodné a kapacitné dopravné napojenie
- svetlotechnické a hygienické požiadavky sú tiež limitujúce pre intenzitu
- rovinatý charakter terénu, majetkoprávny stav a šírkové parametre prístupových komunikácií zástavby
- hluková záťaž územia v blízkosti dopravných komunikácií

Limity a obmedzenia vyplývajúce z krajinno-percepčných hodnôt územia

Pri realizovanej stavebnej činnosti odporúčame zachovať nasledovné:

- stavbu v území umiestniť tak, aby nenarušovala kvalitu výhľadov a dominantných polôh
- zachovať maximálnu podlažnosť stavieb v dominantných polohách

Limity a obmedzenia vyplývajúce limitov dopravy a inžinierskych sietí

Návrh predstavuje komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia s ohľadom na navrhované funkčné využitie a dopravnú organizáciu riešeného územia ako aj s posúdením kapacít pozemných komunikácií v rámci širších vzťahov vzhľadom na predpokladanú intenzitu dopravy. Jestvujúce dopravné usporiadanie v riešenej oblasti je dostatočné a nevyžaduje si žiadne zmeny a doplnky v prípade automobilovej dopravy.

b.5 DEMOGRAFICKÁ A SOCIÁLNO-EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v MČ Bratislava – Jarovce, v k.ú. Jarovce. Podľa údajov zo SODB 2021 mala MČ Bratislava – Jarovce 2706 obyvateľov (1358 mužov a 1348 žien), čo predstavuje hustotu 126,79 obyv./km². Priemerný vek obyvateľstva Jarovce zo SODB 2021 je 37,54, ekonomicky aktívnych obyvateľov je 52 %, v produktívnom veku 62,9 %.

Štatistika k 31.12. 2024 (<https://mojaobec.statistics.sk/html/sk.html>)

Urbanistický obvod	spolu obyvateľov	predproduktívny vek (0-14 rokov)	produktívny vek (15-64 rokov)	poproduktívny vek (65 a viac rokov)
Bratislava - Jarovce	3147	734	1944	469
podiel v %		23%	62%	15%

Urbanistický obvod	spolu obyvateľov	muži	ženy
Bratislava - Jarovce	3147	1579	1568
podiel v %		50%	50%

Z uvedených štatistík vyplýva, že prírastok obyvateľov v Jarovciach stúpa, ale aj podiel obyvateľov nad 65 rokov stúpa. Na prírastu obyvateľov v Jarovciach sa vo veľkej miere podieľa prisťahované obyvateľstvo.

Zhodnotenie demografických, sociálnych a ekonomických údajov riešeného územia určeného na zmenu

Územia riešeného na zmenu územného plánu sa týka nárast o 250 obyvateľov trvalo bývajúcich a 10 zamestnancov. Vzhľadom na novú výstavbu a vytvorenia nového bývania je predpoklad nárastu obyvateľov v produktívnom a predproduktívnom veku.

Údaje o stave obyvateľstva a zamestnancov v širšom riešenom území vychádzajú z údajov zistených v prieskume územia z marca 2023 a decembra 2024. Ďalšie bilančné údaje sú znázornené v tabuľke UPŠ Jantárová/ Opálová, MČ Bratislava-Jarovce – EKONOMICKÉ BILANCIE.

b.6 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA, KOMPOZIČNÉHO RIEŠENIA, NÁVRH HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

V UPŠ sú zohľadnené najmä tieto požiadavky na riešenie urbanistickej koncepcie:

- stanoviť funkčné využitie a variantne overiť hmotovo – priestorové usporiadanie územia
- rešpektovať existujúce objekty dopravnej a technickej vybavenosti pre susedné obytné územia
- v návrhu funkčného využitia územia zohľadniť limity územia, komunikačných koridorov a ostatných koridorov technickej infraštruktúry
- priestorové usporiadanie celkov je stanovené spôsobom zástavby a intenzity využitia územia
- stanovená je optimálna miera intenzity výstavby na podklade preverenia únosnosti zaťaženia územia s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém
- dotvorenie a usporiadanie územia je navrhnuté s dôrazom na zachovanie charakteristického obrazu a proporcií okolitého stabilizovaného územia Jaroviec s cieľom zvýšenia kvality územia s vylúčením výškových stavieb
- stavby svojim hmotovo - priestorovým riešením nepresahujú objem a výšku existujúceho polyfunkčného objektu a nebudú nevhodne pôsobiť v diaľkových pohľadoch mesta
- uplatňujú sa kompozičné prvky ako sú gradácia priestorov a objektov, riešenie centrálného verejného a komunikačného priestoru s umiestnením základnej občianskej vybavenosti v parteri objektov napr. obchody, služby, verejné stravovanie, navrhnuť rekreačno-oddychové plochy vo vnútrobloku
- vytvorenie verejného priestoru lokálneho charakteru
- je zadefinovaná jasná a čitateľná organizácia funkčnej plochy
- plochy zelene sú riešené v súlade so stanovenými regulatívmi zelene v danej funkčnej ploche v zmysle metodiky ÚPN BA; dodržať stanovenú plochu zelene (4m²/obyv.), koeficient zelene.

Návrh na zmenu funkčnej plochy na E102 na počíta s nárastom 250 obyvateľov a 10 zamestnancov.

Plochy zelene:

Navrhované plochy zelene 730 m² nad podzemnými konštrukciami so substrátom nad 0,5m a 2 415 m² na teréne dodržiavajú stanovenú plochu zelene 4 m²/obyv. v zmysle metodiky ÚPN BA.

Požiadavky z hľadiska občianskej vybavenosti:

- Požiadavky vychádzajú z aktuálnych odporúčaných plošných štandardov podľa Metodickéj príručky „Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“, Urbion 2010 a z požiadaviek ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, kapitola C.3 Zásady a regulatívy umiestnenia bývania, podkapitola 3.2. a 3.3 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby záväznej časti ÚPN
- V rámci územia širších vzťahov je vyhodnotený súčasný stav zariadení základnej občianskej vybavenosti pre funkčné systémy; obchod, služby, verejné stravovanie, školstvo, sociálna a zdravotnícka starostlivosť a šport z hľadiska dochádzkových vzdialeností a sú určené deficity tejto základnej vybavenosti v účelových jednotkách a plošných bilanciách pre navrhované obyvateľstvo.
- V dostupnosti riešeného územia sa nachádza MŠ a ZŠ Trnková, Jarovce (1200 m), Zdravotné stredisko

s lekárnou, Jarovce (1000 m), obchod Delia na Jantárovej (100 m), supermarket Kraj (1200 m), Dom kultúry (900 m), Kostol sv. Mikuláša (1000 m), Kultúrno-kreatívne centrum Design Factory, Jantárová ul.(200 m), futbalové ihrisko (1200 m).

- Na základe vypočítaných deficitov pre navrhované obyvateľstvo je navrhnutá základná občianska vybavenosť v členení na jednotlivé funkčné systémy v účelových jednotkách a plošných bilanciách s dosiahnutím a preukázaním optimálnych štandardov pre jednotlivé zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, obchodu, služieb a športu v rámci riešeného územia – viď tabuľkovú časť.

V dotyku s riešeným územím sa nachádza zóna Jarovce Sever, kde bol schválený v r. 2022 ÚPZ zóny Jarovce Sever. MČ plánuje v rámci zóny Jarovce-Sever vybudovať novú ZŠ s MŠ a Domov pre seniorov.

V riešenom území je navrhovaná nová OV – obchod, služby.

b.7 URBANISTICKÉ RIEŠENIE HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB

Riešené územie je súčasťou rozvíjajúcej sa lokality s existujúcimi málopodlažnými polyfunkčnými objektami a výstavbou rodinných domov. V súčasnosti sú pozemky v riešenom území nevyužívané, bez zástavby. Obytný súbor je navrhovaný na pozemkoch investora.

Riešené územie je dopravne napojené na obslužné komunikácie slúžiace pre susedné obytné zóny a na verejnú dopravu – MHD zastávka Strelnica. Riešené územie je možné napojiť z Opálovej ulice. V rámci riešeného územia je potrebné dobudovať chodníky pre peších a cyklochodník v dotyku SZ hranice riešeného územia popri jestvujúcej komunikácii na Jantárovej ulici. Parkovanie áut je zabezpečené na teréne zo strany Opálovej ulice pre návštevníkov a pre vlastníkov priestorov v podzemnej garáži.

Riešené územie nadväzuje na novovybudovanú kompletnú technickú infraštruktúru.

Urbanistické a prevádzkové riešenie polyfunkčného súboru zohľadňuje tvar pozemku, jeho orientáciu, prístup na pozemok a rozmiestnenie verejných sietí.

UPŠ overuje zmenu intenzity a funkčného využitia na E102, variantne v hmotovo-priestorovom riešení.

Funkčné využitie E 102

Pôvodné funkčné využitie Občianska vybavenosť celomests. a nadmestskeho významu (kód B201) – rozvojové územie sa zmení na územie s funkčným využitím málopodlažná zástavba obytného územia s kódom funkcie 102 charakterizované ako rozvojové územie s maximálnym regulačným kódom E.

V návrhu tento variant ponúka celkovo 120 bytových jednotiek a 1 000m² pre obchod a služby. V nadväznosti na tieto kapacity sa v areáli nachádza spolu 178 parkovacích miest, 65 parkovacích miest je na teréne a 113 parkovacích miest je v podzemnej garáži. Podzemná garáž je z exteriéru prístupná rampou.

b.8 NÁVRH ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK S URČENÍM ÚČELU VYUŽITIA A INTENZITY ZÁSTAVBY, VYJADRENÉ PRÍPUSTNÝM DRUHOM STAVIEB, KOEFICIENTOM ZASTAVANOSTI, INDEXOM PODLAŽNÝCH PLÔCH, LIMITOM VÝŠKY ZÁSTAVBY, PODIELOM ZELENE

Návrh zastavovacích podmienok metodicky vychádza zo zastavovacích podmienok určených v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov.

INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatacie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: **index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.** Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koeficient zelene.**

Za doplnujúce, bilančné charakteristiky intenzity využitia územia sú index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v riešenom území a hustota zamestnanosti:

- **index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v m³, k celkovej výmere vymedzeného územia v ha. Je ako významný ukazovateľ uplatnený pri stanovovaní nárokov miery využitia územia v centre mesta, lebo vyjadruje aj nároky na rozsah podzemnej časti zástavby. Keďže prostredníctvom tohto ukazovateľa je možné jednoducho stanoviť rámcový objem zástavby v rozvojovom území, je podkladom pre orientačné odvodenie nadväzných nárokov (napr. energetických), na riešenom pozemku je index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ):
objem stavby PP 30 435m³ + NP 119 427 m³ 149 862 m³/ 1,034 ha = **144 934 m³/ ha**

- **hustota zamestnanosti (HZ)** je uplatnená (v tomto prípade) ako potenciál pracovných príležitostí na ha konkrétneho rozvojového územia. Predstavuje jednu z hlavných charakteristík centra mesta.

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

FUNKČNÉ USPORIADANIE V ÚZEMÍ

Funkčné využitie určuje požadovanú, záväznú prevládajúcu funkciu riešeného územia. Pri stanovení funkčného využitia sme vychádzali z návrhu Územného plánu hl. m. SR Bratislavy 2007, ktorý sme v návrhu UPŠ JANTÁROVÁ / OPÁLOVÁ, BRATISLAVA - MČ JAROVCE spodrobnilí a upresnili.

NÁVRH ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešenie UPŠ JANTÁROVÁ / OPÁLOVÁ, BRATISLAVA - MČ JAROVCE overuje urbanistickú koncepciu pre stanovenie rozsahu zmien a doplnkov Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov variantne. Štúdiu bude preverená koncepcia hmotovo-priestorového usporiadania zástavby a zmena funkčného využitia na funkčné využitie Málopodlažná zástavba obytného územia E102, rozvojové územie variantne, v rozdielnom hmotovo-priestorovom riešení.

Charakteristika súčasného stavu:

Územie riešené v UPŠ JANTÁROVÁ / OPÁLOVÁ, BRATISLAVA - MČ JAROVCE sa nachádza vo vonkajšom meste, v mestskej časti Bratislava – Jarovce. Je prístupné zo smaragdovej resp. Opálovej ul. V súčasnosti sa územie nevyužíva.

Z hľadiska širších vzťahov sa nachádza na severovýchode mestskej časti Jarovce, východne od cesty III/1020 – Jantárová ul., južne od diaľnice D4 (Bratislava – Kittsee) a západne od železničnej trate (Bratislava – Rajka – Hegyeshalom).

Zásady riešenia:

V rámci urbanistickej koncepcie riešeného pozemku je uvažované prepojenie pozemku novonavrhaného areálu so zeleňou jestvujúcej vnútroblokovvej zelene a umožniť využívanie parteru širokou verejnosťou. Pozemok bude zrealizovaný bez oplotenia. Umiestnenie parkovacích v predpolí objektu je určené pre návštevníkov objektu a zákazníkov a zamestnancov OV. OV je situovaná v parteri navrhovaného bytového objektu.

V ďalšej etape spracovania dokumentácie je potrebné rešpektovať najmä:

Požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva

Je potrebné rešpektovať požiadavky z hľadiska civilnej ochrany obyvateľstva:

- v oblasti civilnej ochrany vychádzať z požiadaviek uvedených v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov
- rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a dokument „Analýza územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“

Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Je potrebné rešpektovať vyhlášku Ministerstva životného prostredia SR č. 532 z 19. septembra 2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Požiadavky z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia

Je potrebné zohľadniť hlavne tieto predpisy:

- Zákon SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MV SR č. 94/2004 Z. z. ktorou sa ustanovujú technické požiadavky protipožiarnej bezpečnosti pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH, kód funkcie E102

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.

Spôsoby 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 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

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH, E102 – rozvojová

- index podlažných plôch (IPP max.) : 1,10
- index zastavaných plôch (IZP max.) : 0,28
- koeficient zelene (KZ min.): 0,30
- funkčné využitie: E102 Málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie

b.9 NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Širšie dopravné vzťahy

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Jarovce ohraničené miestnymi komunikáciami Jantárová, Nefritová a Opálová. Do riešeného územia je možný dopravný prístup od nadradenej komunikačnej siete, čo je v týchto miestnych podmienkach Jantárová ul. Priamy prístup z Jantárovej je po miestnych komunikáciách Smaragdová a Opálová. Nie je tam zriadená samostatná cyklotrasa.



Obr. Lokalita Smaragdová, Jarovce – širšie vzťahy

Tieto prístupové komunikácie sú novorealizované v súvislosti s novými bytovými a rodinnými domami. Celá oblasť je využívaná na bývanie. Komunikácie sú vo funkčnej triede MO3 kategórie MO 7/50. Na vnútorných komunikáciách nie sú trasované linky autobusovej MHD. Jediná linka MHD ja na Jantárovej, v pešej dostupnosti cca 150m. Možný dopravný prístup na riešenú lokalitu Smaragdová je priamo z Opálovej. Je predpoklad, že v súvislosti s budúcim rozvojom tohto územia sa vytvorí nový dopravný vstup do riešeného územia v novej križovatke Jantárová – predĺžená Nefritová. Jestvujúce komunikácie sú smerovo a výškovo riešené v normovom usporiadaní a budú dlhodobu vyhovovať dopravným požiadavkám.

Popis stavu komunikačnej siete

Opálová, Nefritová, Smaragdová – miestne komunikácie vo funkčnej triede **MO3** a v kategórii MO3 7/40. Majú obojstranné chodníky v šírkach cca 2m, s doplneným zeleným pásom v šírke 1,5m.

Jantárová – miestna komunikácia vo funkčnej triede MO1 v kategórii MO3 12/50 v extravilánovom usporiadaní s pozdĺžnymi priekopami. Jantárová ul. je cestou III. triedy č. III/1020. Je to hlavná prístupová komunikácia z centra Bratislavy do MČ Bratislava – Jarovce. Je to odbočka z cesty I/2 Bratislava – Rusovce. Po tejto komunikácii je trasovaná aj linka MHD.

Chodníky – sú umiestnené obojstranne pozdĺž oboch spomínaných komunikácií. Sú realizované v bezbariérovom prevedení.

Návrh komunikačnej siete

Návrh komunikačnej siete pre oba spracované varianty umiestnenia bytových domov je totožný, pretože sa jedná o budúce 3 komunikácie, ktoré obchádzajú riešený priestor. Navrhované komunikácie majú funkčnú triedu MO3 v šírke 2 pruhy po 3,0m a obojstranné odvodňovacie pruhy v šírke 2*0,5m. Západná komunikácie je priamym predĺžením

Smaragdovej ul., východná komunikácia je jestvujúca Opálová a severná komunikácia je novonavrhaná v totožných parametroch ako sú susediace, už jestvujúce komunikácie.

V budúcnosti sa predpokladá realizácia aj novej prepojovacej komunikácie medzi Jantárovou a Opálovou/Nefritovou s novou úrovňovou 3-ramennou križovatkou.

Na tieto komunikácie sú priamo naviazané kolmé parkovacie státa v celkovom počte 81miest, z čoho je už realizovaných 19 miest na Opálovej ul., **ktoré nie sú zahrnuté v bilancii statickej dopravy návrhu.**

Návrh predpokladá umiestnenie 120 bytov, rôznych veľkostných kategórií a obchodné zariadenie v rozsahu do 1000m² celkovej plochy. Variantnosť riešenia zastavanosti spočíva v rozdielnom umiestnení 3 obytných budov vo vnútornom priestore (bližšie v architektonickej časti dokumentácie).

Bilancia statickej dopravy

Pre potreby bytovej výstavby v počte 120 bytov a občianskej obchodnej vybavenosti v rozsahu 1000 m² je navrhnutých 178 parkovacích miest. Výpočet je uvedený v priložených tabuľkách.

Potrebný počet parkovacích miest je umiestnený:

- Na povrchových kolmých parkoviskách v počte **65** miest
- V podzemnej hromadnej garáži **113** miest

Je navrhnutých 4% vyhradených miest pre telesne postihnutých vodičov v počte 6 miest.

Pre výpočet bilancie statickej dopravy boli použité nasledujúce koeficienty (v zmysle STN 736110/2024):

kmp – koeficient mestskej polohy 1,0

kd – koeficient vplyvu delby dopravnej práce (IAD – ost. 40:60%) 1,0

Návrh predpokladá vytvorenie **spolu 178** parkovacích miest (**povrchové parkoviská a podzemné garáže**), pričom sú zohľadnené aj uličné a vnútorné parkoviska na jednotlivých parcelách. Podrobnejšie členenie je uvedené vo vyššie zmienenej tabuľke.

Záverom bilancie statickej dopravy, možno konštatovať, že návrh parkovísk spĺňa požiadavky STN 73 6110/2024 pre parkovanie motorových vozidiel na 100%. Na verejne prístupných parkoviskách bude vyznačených 6 miest pre telesne postihnutých vodičov. Podrobná organizácia dopravy bude spracovaná v nasledujúcom stupni projektovej prípravy.

Príťaženie komunikačnej siete

Navrhované územie bude generovať dopravu, ktorá bude príťažovať miestnu komunikačnú sieť v smere na Jantárovú ulicu (smer do centra mesta) nasledujúcimi hodnotami v rannej špičkovej hodine. Toto množstvo parkovacích miest bude generovať dopravu v maximálne týchto množstvách:

Prijazd ráno	22 skv/ršph
Odjazd ráno	51 skv/ršph
Prijazd popoludní	50 skv/pšph
Odjazd popoludní	23 skv/pšph

Mestská hromadná doprava – najbližšie zastávky, ktoré obsluhujú riešené územie sú v priestore križovatky Jantárová – Smaragdová., Zastávky sú obojsmerné a majú niky, kde je trasovaných viacero trolejbusových a autobusových liniek. Zastávky sú v dostupnosti do 150m.

Cyklistické trasy – v riešenej oblasti nie sú vyznačené žiadne cyklotrasy.

Zásobovacia doprava

Celková vnútorná štruktúra umiestnených aktivít v navrhovanej lokalite predpokladá iba príjazd malých a stredných osobných vozidiel a malých nákladných obslužných zásobovacích vozidiel (do 5t), pričom sa predpokladá ich príjazd a pohyb do 1 - 2 vozidiel /deň.

Najťažší typ nákladnej dopravy je odvoz domového odpadu (1x týždenne).

V prechodnej etape (počas výstavby) sa predpokladá zvýšený pohyb nákladných vozidiel súvisiacich so stavebnou činnosťou. Tento druh dopravy je však možné časovo a veľkostne obmedziť podľa vznikajúcich podmienok v celej oblasti, podľa jednotlivých lokalít.

Dopady dopravného riešenia

- Pre celú rozvojovú oblasť je veľmi vhodné a z dopravného hľadiska veľmi vhodné je vytvorenie nového vstupného bodu z Jantárovej v priestore novej križovatky Jantárová – predĺženie Nefritovej
- Jestvujúce miestne komunikácie v riešenej oblasti sú dostatočné a nevyžadujú si žiadne zmeny a doplnky v prípade automobilovej dopravy.
- Generovaná doprava s predpokladaného množstva parkovísk bude bez problémov absorbovaná dopravným prúdom na Jantárovej ulici.

Príloha:

- Bilancia statickej dopravy, tabuľky

b.10 NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

10.1 Zásobovanie vodou

Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza na severnom okraji MČ Jarovce v kontakte s existujúcou novou zástavbou. Z hľadiska zásobovania vodou spadá do I. tlakového pásma, ktorého akumuláciu tvorí VDJ Jarovce pri Ovocnej ul. Vodojem je zásobovaný potrubím DN 200 z vodného zdroja Rusovce-obec.

Existujúca sieť verejného vodovodu je tvorená potrubiami DN 150, ktoré sú vedené po obvode riešeného územia.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania a obchodu a služieb umiestnených v parteri. Z bilančného hľadiska sú oba varianty totožné. Výpočet potreby vody je prevedený podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo 14.11.2006.

Potreba vody

$$\begin{array}{l} \text{bývanie} \\ 250 \text{ ob.} \quad \times \quad 145 \text{ l/ob.d} \quad = \quad 36\,250 \text{ l/d} \\ \text{Obchod, služby} \\ 12 \text{ zam.} \quad \times \quad 60 \text{ l/zam.d} \quad = \quad 720 \text{ l/d} \\ \hline Q_p = 36\,970 \text{ l/d} = 0,37 \text{ l/s} \end{array}$$

$$Q_m = Q_p \times k_d = 0,37 \times 1,6 = 0,59 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \times k_h = 0,48 \times 1,8 = 0,86 \text{ l/s}$$

Z koncepčného hľadiska je návrh zásobovania vodou uvažovanej zástavby totožný pre oba varianty. Navrhované objekty budú napojené na existujúce potrubia verejného vodovodu DN 150 mm samostatnými vodovodnými prípojkami. Predpokladaná potreba požiarnej vody je 12 l/s.

10.2 Odkanalizovanie

Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza na severnom okraji MČ Jarovce v kontakte s existujúcou novou zástavbou. V príslušnom území je vybudovaná splašková kanalizácia DN 300 mm, ktorá odvádza vody do kanalizačnej čerpacej stanice pri Jantárovej ul. Z ČS sú splaškové vody dopravované výtlačným potrubím DN 200 mm do zberača C a následne do ČOV Petržalka.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania a obchodu a služieb umiestnených v parteri. Z bilančného hľadiska sú oba varianty totožné. Navrhovaná zástavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou.

Splaškové vody

$$\begin{array}{l} \text{Celkové množstvo splaškových vôd :} \\ \text{priemerný denný prietok splaškových vôd} \quad Q_{24} = 0,37 \text{ l/s} \\ \text{najväčší prietok splaškových vôd} \quad Q_{h, \max} = Q_{24} \times k_{h, \max} = 0,37 \times 3,0 = 1,11 \text{ l/s} \end{array}$$

Množstvo splaškových vôd je pre oba varianty totožné. Navrhovaná zástavba bude odkanalizovaná splaškovou kanalizáciou DN 300 mm so zaústením do koncovej šachty existujúcej kanalizácie v Opálovej ul.

Dažďové vody

Navrhovaná zástavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Zrážkové vody budú eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, vsakovacie zariadenia resp. retenčné nádrže, z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň. Dažďové vody zo spevnených plôch a parkovísk budú predčistené v odlučovačoch ropných látok. Navrhované zariadenia na zachytávanie dažďových vôd budú umiestnené na vlastnom pozemku.

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území bude použitá aktualizovaná 20-ročná návrhová privalová zrážka $p = 0,05$, s intenzitou $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, trvajúcu 15 min., a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ v zmysle aktualizovaných návrhových intenzít dažďa SHMU (08/2021) pre Bratislavu.

10.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza na severnom okraji MČ Jarovce v kontakte s existujúcou novou zástavbou, ktorá je na úrovni rozvodnej siete VN – 22 kV zásobovaná elektrickou energiou prostredníctvom káblových vedení. V príslušnom území sa nachádzajú dve elektrické stanice osadené transformátormi 630 kVA. Zásobovanie jednotlivých objektov je prostredníctvom NN rozvodnej siete v káblovom prevedení.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania a obchodu a služieb umiestnených v parteri. Z bilančného hľadiska sú oba varianty totožné.

Bilancie a výkonové nároky

Pre bytové jednotky v uvažujeme so stupňom elektrifikácie „A“, príprava TÚV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou. V malej miere sa predpokladá varenie elektrickou energiou. Pre uvedené bytové jednotky v uvažujeme s $P_{ins.} = 11 \text{ kW/b.j.}$, a s merným zaťažením $2,4 \text{ kW/b. j.}$. Pre vybavenosť uvažujeme s hodnotou $0,025\text{--}0,055 \text{ kW/m}^2$ podlažnej plochy.

Výkonové nároky :

bývanie 120 b. j.	288 kW
OV 1000 m ²	30 kW
PG	45 kW

Do celkovej bilancie uvažujeme 60% zaťaženia vybavenosti, použitý koeficient súčasnosti jednotlivých druhov odberov 0,70. Vyťaženosť transformátorov predpokladáme 80 % a $\cos \phi = 0,95$.

$$P_{sk} = 246 \text{ kW}$$
$$P_{trafa} = 251 \text{ kVA}$$

Potrebu elektrickej energie pre uvažovanú zástavbu navrhujeme zabezpečiť z existujúcich elektrických staníc príp. zvýšením ich kapacity výmenou transformátora.

Existujúce nadzemné vedenie do areálu Strelnice, ktoré prechádza riešeným územím súbežne s Jantárovou ul. navrhujeme na kabelizáciu.

NN rozvody, VO

Rozvody NN siete budú zrealizované káblovým vedením 1 kV. Riešenie NN siete a VO nie je predmetom tejto dokumentácie.

10.4 Zásobovanie plynom a teplom

Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza na severnom okraji MČ Jarovce v kontakte s existujúcou novou zástavbou. V priľahlých uliciach aj po obvode riešeného územia je vybudovaná stredotlaková sieť STL2 (0,3 MPa) zásobovaná z regulačnej stanice plynu VTL/STL umiestnenej pri severovýchodnom okraji Jaroviec.

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania a obchodu a služieb umiestnených v parteri. Z bilančného hľadiska sú oba varianty totožné.

Zemný plyn bude využívaný na vykurovanie, ohrev teplej úžitkovej vody a varenie v domácnostiach. Potreba plynu je určená smernicou GR SPP č. 15/2002, kde pri výpočtovej teplote -11°C je priemerná potreba plynu pre bytovú jednotku $1,2 \text{ m}^3/\text{hod}$. Potreba plynu pre občiansku vybavenosť je vypočítaná z potreby tepla. U spotrebičov uvažujeme s ich účinnosťou 0,95 výhrevnosťou plynu $33,4 \text{ MJ/m}^3$.

Maximálna potreba plynu

Variant A, B

$$\begin{array}{l} \text{bývanie } 120 \text{ b.j.} \times 1,2 \text{ m}^3/\text{h} = 144,0 \text{ m}^3/\text{h} \\ \text{obchod, služby} \quad \quad \quad 22,8 \text{ m}^3/\text{h} \\ \hline Q_p = 166,8 \text{ m}^3/\text{h} \end{array}$$

Potreba plynu je pre oba varianty totožná. Navrhované objekty budú pripojené na existujúce plynovody D 160 resp. 90 mm samostatnými plynovými prípojkami.

Zásobovanie teplom je možné realizovať prostredníctvom domových kotolní, plynových kondenzačných kotlov jednotlivých odberateľov ale aj využitím alternatívnych zdrojov tepla.

10.5 Telekomunikácie

Navrhovaná zástavba bude napojená na telekomunikačnú infraštruktúru podľa individuálnych požiadaviek jednotlivých odberateľov a možností prevádzkovateľov sietí v tomto území.

Ďalšie požiadavky na riešenie TI:

- trasy nových vedení TI umiestňovať do verejného priestranstva a verejné vodovodné potrubia v max. miere zokruhovať
- rešpektovať existujúce koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia vrátane ochranných pásiem

b.11 ZHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Riešené územie UPŠ, JANTÁROVÁ / OPÁLOVÁ, BRATISLAVA - MČ JAROVCE sa nachádza podľa ÚPN hl. mesta SR Bratislavy vo vonkajšom meste. Riešené územie nie je v súčasnosti využívané. Uskutočňovanie navrhovanej výstavby je podmienené vybudovaním dopravného napojenia riešeného územia predĺžením Smaragdovej na Opálovú ul. a územia širších vzťahov v predĺžení Nefritovej ul. na Jantárovú ul. Plochy preverované na zmenu regulácie funkčného využitia sa vzťahuje na územie týchto parciel: parc. č. 916/98, 916/99, 916/100, k.ú. Jarovce, o výmere 1,03 ha.

Znečistenie horninového prostredia

Podľa registra environmentálnych záťaží nie je v riešenom území evidovaný žiadny zdroj/lokalita znečistenia horninového prostredia (environmentálna záťaž), predstavujúca významnú hrozbu pre obyvateľstvo, znečistenie podzemných a povrchových vôd, biodiverzitu.

Vplyvy na horninové prostredie

Navrhovaná zmena funkčného využitia riešeného územia nebude mať v prípade realizácie významné negatívne vplyvy na zložky životného prostredia rešpektovania stavebno-technických a organizačných opatrení na predchádzanie znečistenia horninového prostredia a podzemných vôd Podľa mapy prírodnej rádioaktivity (GÚDŠ 2016) leží riešené územie na území s nízkym radónovým rizikom.

Pôdne pomery, znečistenie pôd a vplyvy na pôdu

V riešenom území sú vzhľadom na charakter územia v intenzívne urbanizovanom území zastúpené najmä antropogénne ovplyvnené pôdy, ktoré sú vystavené akumulácii posypových solí, znečisťujúcich látok, obsahujú vysoký podiel patogénov. Prírodnými pôdami sú fluvizeme. Znečistenie pôd spôsobené environmentálnou záťažou nie je v riešenom území evidované.

Vplyvy na pôdu

S ohľadom na navrhované funkcie a navrhované zastavanie (podľa indexu zastavanosti) dôjde k trvalému a dočasnému záberu pôdy. V prípade trvalého záberu pôdy pôjde o vplyvy trvalé. Dôjde k zvýšeniu zastavanosti územia, pri rešpektovaní koeficientu zelene a koeficientu zastavanosti v zmysle platného územného plánu hlavného mesta Bratislavy.

Znečistenie povrchových a podzemných vôd

Kvalita podzemných vôd v urbanizovanom území je ovplyvňovaná antropogénnym znečistením a charakterom využitia povrchu. Znečistenie podzemných vôd je odrazom zvýšenia koncentrácií základných zložiek chemizmu vôd vplyvom antropogénneho zaťaženia územia, ale aj chemizmu zrážok z povrchového odtoku. Medzi najčastejšie prekračované ukazovatele v porovnaní s limitnými hodnotami STN 757111 patria Mn, Fe, CHSKMn, sírany a dusičnany. Podzemná voda v riešenom území nie je v súčasnosti využívaná na pitné účely.

Klimatické pomery

V prípade riešeného územia UPŠ, JANTÁROVÁ / OPÁLOVÁ, BRATISLAVA - MČ JAROVCE je potrebné uplatniť adaptačné opatrenia, ktoré zmiernia negatívne prejavy zmeny klímy. Prejavy zmeny klímy sa v urbanizovanom území miest prejavujú nasledovne: zvýšenie počtu extrémne horúcich dní, zvýšenie priemernej teploty vzduchu, dlhé obdobie sucha, náhle intenzívne dažde s rýchlym odtokom vody do recipientov. V rámci adaptačných opatrení v riešenom území je navrhované v maximálnej miere zachovať existujúcu drevinovú vegetáciu, posilniť kvalitu zelene novou výsadbou drevín v území, plochy zelene ponechať ako prírode blízke plochy s lúčnym porastom na podporu ochrany biodiverzity (extenzívne udržiavané plochy), s vytvorením podmienok pre prirodzený vsak – retenciu povrchovej vody v území formou vsakovacích jazierok (priekop).

Ovzdušie – stav znečistenia ovzdušia

V súvislosti s celkovým nárastom objemu automobilovej dopravy v hlavnom meste sa táto stáva hlavným zdrojom znečistenia ovzdušia (individuálna a nákladná doprava). Do ovzdušia sa dostávajú predovšetkým oxidy dusíka (NOX), polycyklické aromatické uhľovodíky (PAH) a oxidy uhlíka, najmä oxid uhoľnatý (CO). Problémom je neustály nárast plynov prispievajúcich ku skleníkovému efektu: tzn. oxidu uhličitého (CO₂) a predovšetkým oxidu dusného (N₂O). Významným zdrojom znečistenia ovzdušia v intenzívne urbanizovanom území mesta je sekundárna prašnosť.

Podľa §10 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov Okresný úrad v sídle kraja vypracováva Program na zlepšenie kvality ovzdušia v oblastiach riadenia kvality ovzdušia na účely dosiahnutia dobrej kvality ovzdušia v určenom čase. Integrovaný program na zlepšenie kvality ovzdušia pre znečisťujúce látky PM₁₀, NO₂, benzo(a)pyrén a ozón v oblasti riadenia kvality ovzdušia – územie hlavného mesta SR Bratislavy vypracovaný v roku 2016 je prístupný verejnosti na webovej stránke úradu www.minv.sk/okresny-urad-bratislava.

V roku 2018 neboli v aglomerácii Bratislava prekročené limitné hodnoty na ochranu zdravia ľudí pre SO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, benzén ani CO. Limitná hodnota pre priemernú ročnú koncentráciu NO₂ bola prekročená na AMS Bratislava, Trnavské mýto.

V katastrálnom území MČ Jarovce sa nenachádzajú také prevádzky, ktoré by svojou činnosťou výrazne znečisťovali ovzdušie.

Príspevok zmeny využitia územia k znečisteniu ovzdušia

Príspevok emisií z dopravy navrhovanej zmeny funkčného využitia riešeného územia UPŠ, JANTÁROVÁ / OPÁLOVÁ, BRATISLAVA - MČ JAROVCE nespôsobí v kumulácii s ostatnými zdrojmi znečistenia ovzdušia také zvýšenie znečisťujúcich látok, čo by spôsobilo prekročenie limitných hodnôt v zmysle platnej legislatívy.

Zaťaženie riešeného územia hlukom

Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov sú uvedené v tabuľke 4:

Kat. územia	Opis chráneného územia	Ref.čas. interval	Prípustné hodnoty ^{a)} (dB)				
			Hluk z dopravy				Hluk z iných zdrojov L _{Aeq, p}
			Pozemná a vodná doprava ^{b) c)} L _{Aeq, p}	Želez. dráhy ^{c)} L _{Aeq, p}	Letecká doprava		
L _{Aeq, p}	L _{ASmax, p}	L _{Aeq, p}			L _{ASmax, p}		
I.	Územie s osobitnou ochranou pred hlukom (napríklad kúpeľné miesta ¹⁰ , kúpeľné a liečebné areály)	deň	45	45	50	-	45
		večer	45	45	50	-	45
		noc	40	40	40	60	40
II.	Priestor pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestností školských budov, zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, ^{d)} rekreačné územie	deň	50	50	55	-	50
		večer	50	50	55	-	50
		noc	45	45	45	65	45
III.	Územie ako v kategórii II v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, 9) 11) mestské centrá	deň	60	60	60	-	50
		večer	60	60	60	-	50
		noc	50	55	50	75	45
IV.	Územie bez obytnej funkcie a bez chránených vonkajších priestorov, výrobné zóny, priemyselné parky, areály závodov	deň	70	70	70	-	70
		večer	70	70	70	-	70
		noc	70	70	70	95	70

Riešené územie urbanistickej štúdie je z pohľadu hlukového zaťaženia zaradené do II. resp. III. kategórie chránených území s prípustnou hodnotou dopravného hluku 60 dB cez deň a večer a 50 dB v noci. V súčasnosti je riešené územie ovplyvňované hlukom z automobilovej dopravy na Jantárovej. Na posúdenie stavu hlukových hladín a jeho vplyv na riešené územie odporúčame spracovať v ďalšej etape projektovej dokumentácie hlukovú štúdiu. Táto zdefiniuje v prípade potreby konkrétne zmierňujúce protihlukové opatrenia.

Hydrogeologické pomery

Územie Jaroviec sa nachádza v geomorfologickej oblasti Podunajská nížina a celku Podunajská rovina. Predstavuje jednotvárnú rovinu, ktorá je zo severozápadnej a severnej strany výrazne ohraničená juhozápadným výbežkom pohoria Malých Karpát. Rovina je nevýrazne členená mŕtvymi a živými riečnymi ramenami Dunaja, s nevýrazným spádom smerom na juhovýchod a východ. Nadmorská výška rovinatej časti sa pohybuje v rozmedzí 132 až 134 m n. m.

Geologická charakteristika

Podľa regionálneho geologického členenia sa na geologickej stavbe územia podieľajú horniny neogénu a kvartéru. Neogénne sedimenty ako podložie reprezentuje panónske súvrstvie vo vývoji molasovej série. Povrch neogénu má zvlnený charakter. Litologicky je neogén reprezentovaný prevažne súdržnými sedimentami zrnitostne charakteru ílov, piesčitých ílov, prachovitých ílov až siltov. V panve sú hojné aj preplástky uhoľných ílov a lignitu. Najvyššie vrstvy neogénneho súvrstvia reprezentujú uloženiny tzv. uhoľnej a modrej série. Geologická stavba - Kvartér tvoria fluviálne sedimenty, kde ide o štrky, piesčité štrky a piesky dnovej akumulácie v nízkych terasách (pleistocén). Podložie je budované sedimentmi neogénnej Podunajskej panvy, kde ide o ílovito - piesčité sedimenty. Kvartér je zastúpený súdržnými i nesúdržnými zeminami fluviálneho komplexu a antropogénnymi sedimentami. Neogén je charakteristický pestrým faciálnym vývojom (piesky, íly).

Územie Bratislavy sa dá charakterizovať výskytom hydrogeologických kolektorov a izolátorov. Hydrogeologický kolektor je charakteristický trvalou zvodnenosťou, voľnou hladinou podzemnej vody a veľmi vysokou transmisivitou. V Bratislave je tvorený fluviálnymi náplavmi Dunaja, ktoré sú reprezentované štrkami, štrkami piesčitými a pieskami. Hladina podzemnej vody kolíše v závislosti na kolísaní vody v Dunaji a jej maximálne hodnoty dosahujú vo vzdialenosti 500 m od Dunaja úroveň 135,0 m n. m. a vo vzdialenosti 1 500 m od Dunaja úroveň 132,0 m n. m.

b.12 ZHODNOTENIE KRAJINNOEKOLOGICKEJ VHODNOSTI VYUŽITIA ÚZEMIA, NÁVRH OZELENENIA A PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY

Vyhlasené chránené územia.

V zmysle zákona č.543/2002 543/2002 o ochrane prírody a krajiny sa v riešenom území ani v širšom okolí nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie ani chránené územie NATURA 2000.

Tvorba krajiny a prvky ÚSES

Do riešeného územia ani do širšieho okolia žiadne prvky ÚSES na regionálnej ani miestnej úrovni nezasahujú.

Verejná zeleň sa nachádza iba na malých plochách pri občianskej vybavenosti a bytových domoch.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Vyhodnotenie záberov pôdy je v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z portálu katastrálneho úradu, Výskumného ústavu pôdnej úrodnosti a LGIS. Riešené územie sa nenachádza v zastavanom území mesta. Podľa podkladov katastra nehnuteľností sa v riešenom území nenachádza poľnohospodárska pôda .

Je potrebné rešpektovať

- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch

Poľnohospodárska pôda a lesné pozemky sa v riešenom území nenachádzajú.

Ekostabilizačné opatrenia

- zamedzovať vytváraniu nepriepustných plôch v zastavanom území a zvyšovať podiel plôch na infiltráciu dažďových vôd
- zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi.

- v rámci urbanistickej koncepcie riešeného pozemku je možné prepojenie pozemku navrhovaného areálu so zelenou jestvujúcej vnútroblokovej zelene, ktoré by umožnilo využívanie parteru širokou verejnosťou, pozemok bude zrealizovaný bez oplotenia
 - z hľadiska ochrany a tvorby prírody a krajiny ochraňovať existujúce krajinné prvky v území a rešpektovať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
 - uviesť požiadavku pre následnú prípravu územia a stavieb na uplatňovanie postupov v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - rešpektovať RÚSES mesta Bratislava premietnutý v ÚPN hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (výkres č.5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES)
 - na základe vyhodnotenia stavu existujúcej zelene v riešenom území spracovať návrh zelene v súlade s urbanistickým riešením pri zohľadnení kvality jestvujúcej zelene v proporciách odvodených z regulácie uplatnenej v ÚPN hl.m. SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov vyjadrených koeficientom zelene **KZmin.0,30**.
 - pre následnú prípravu územia a stavieb, je odporúčané, aby vyhodnotenie stavu existujúcej zelene a návrh zelene boli spracované už pre dokumentácie predkladané príslušnému orgánu pri uplatňovaní postupov podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie rešpektovať viažuce sa zákony a predpisy:
 - Zákon č. 17/2002 Zb. o životnom prostredí
 - VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín
 - Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení a nariadenia vlády č. 491/2002, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov odpadových vôd a osobitných vôd v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
 - Zákon č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov
 - Zákon č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - Hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom aglomerácie Bratislavy vypracovaná v zmysle zákona č. 2/2005 Z.z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí
 - Zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
 - vyhláška MZ SR č.528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenia ožiarenia z prírodného žiarenia
 - Rešpektovať požiadavky svetlotechnických noriem
 - Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy c. 12/2021 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021 - 2026.
 - Zákon o ochrane prírody a krajiny - 543/2002 Z. z.
 - Zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - Vyhláška MŽP SR č.254/2023 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ochrane ovzdušia
 - Vyhláška MŽP SR č.250/2023 Z.z. o kvalite ovzdušia

Pri revitalizácii súčasných plôch zelene a zakladaní nových plôch zelene je potrebné rešpektovať "Manuál verejných priestorov - Princípy a štandardy zelene v meste, Starostlivosti o zeleň, Vegetačné steny, Vegetačné strechy, Vegetačné ostrovčeky (MIB, 10/2022), platne arboristické štandardy, vrátane STN 83 7010 Ochrana pri rody . Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a súvisiace odborné dokumenty v oblasti zelene (napr. Územný generel zelene, Analytická časť: 2022, Pamarch, s. r. o., 2022).

Návrh opatrení ochrany a starostlivosti o zeleň, riešenie koncepcie zelene

- Navrhovanou koncepciou zelene prepojiť urbanizované prostredie s okolitým prírodným prostredím s cieľom vytvoriť ucelený funkčný systém zelene.
- Ochrannú a izolačnú zeleň riešiť pri hlavných komunikačných ťahov s cieľom odizolovať rušivé vplyvy z cestnej dopravy
- Pre zlepšenie vodnej bilancie a posilnenie prírody blízkeho prostredia plánovať v riešenom území aj prírode blízke odvodnenie a zadržiavanie zrážkovej vody.
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej. resp. líniovej vegetácie.
- Zabezpečiť v území pravidelnú starostlivosť a údržbu zelene a ostatných prvkov. Dreviny, ktoré zostanú zachované a novú výsadbu chrániť, ošetrovať a udržiavať v súlade s § 47 ods.1 a 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, § 17 vyhlášky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
- Rešpektovať a v maximálnej miere zachovať súčasnú zeleň a začleniť ju do nových návrhov
- Monokultúrne trávniky nahradiť viacdruhovým extenzívnym trávnikom alebo kvetinovou lúkou.
- Okolie navrhovaných objektov občianskej vybavenosti a bývania budovať ako polyfunkčné priestory s prvkami prírody blízkej zelene (vegetačné spoločenstvá s extenzívnou údržbou, znášajúce extrémne mestské prostredie).
- Doplniť súčasné výsadby o vzrastlé kostrové dreviny geograficky pôvodné s cieľom zvýšiť stabilitu plôch zelene.
- Skvalitniť štruktúru zelene v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia (listnaté, veľkokorunné, geograficky pôvodné dreviny).

V nasledujúcich stupňoch projektovej dokumentácie je potrebné:

- plánovať sadovnícke úpravy spolu s návrhom inžinierskych sietí;
- je potrebné uprednostňovať ako mitigačné opatrenia pre zmenu klímy listnaté druhy stromov s rozkonáreným habitusom a vyhnúť sa okrasným trpasličím kultivarom s minimálnou ekologickou hodnotou. V riešení plôch zelene odporúčame aká jedno z mitigačných opatrení pre zmenu klímy aplikovanie vegetačnej strechy;
- pri stavbách v zastavanom území mesta uplatňovať riešenia pre podporu hniezdenia vtákov (úkryty netopierov) mestského prostredia a prvky pre ochranu vtáctva pred nárazmi

b.13 NÁVRH VECNEJ A ČASOVEJ ETAPIZÁCIE USKUTOČŇOVANIA VÝSTAVBY

Celé riešené územie navrhované na novú zástavbu je dopravne sprístupnený vjazdom z Opálovej a Smaragdovej ulice. Technická vybavenosť včítane sietí je zrealizovaná v kontakte s riešenou lokalitou. Priestorovo je nutné rešpektovať ochranné pásma nadradených inžinierskych sietí tranzitne prechádzajúcich vo východnej časti územia. Uskutočňovanie navrhovanej výstavby je podmienené vybudovaním dopravného napojenia riešeného územia predĺžením Smaragdovej na Opálovú ul. a územia širších vzťahov v predĺžení Nefritovej ul. na Jantárovú ul. Predpokladáme výstavbu v riešenej lokalite v jednej etape.

b.14 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN HMBA, R. 2007 V PLATNOM ZNENÍ

Riešené územie sa nachádza vo vonkajšom meste, v mestskej časti Bratislava – Jarovce. Z hľadiska širších vzťahov sa nachádza na severovýchode mestskej časti Jarovce, východne od cesty III/1020 – Jantárová ul., južne od diaľnice D4 (Bratislava – Kittsee) a západne od železničnej trate (Bratislava – Rajka – Hegyeshalom).

Súčasná regulácia územia určeného na zmenu funkčného využitia, podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje funkcie nasledovne: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 – rozvojové územie, kód regulácie B.**

V územnoplánovacej štúdii sa overila vzhľadom na charakter predmetnej lokality variantne, funkcia **102** (málopodlažná zástavba obytného územia zmena územia), **regulačný kód E, s dôrazom na hmotovo-priestorové riešenie**, tzn. variantnosť bude spočívať v rozdielnom hmotovo-priestorovom riešení. V riešení UPŠ, v zmysle požiadavky MČ Jarovce, je doplnená v parteri navrhovaná zástavba bytových domov občianskou vybavenosťou – maloobchodnými priestormi.

b.15 TABULKOVÁ ČASŤ: BILANCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

UPŠ Jantárová/ Opálová, MČ Bratislava – Jarovce: URBANISTICKÉ BILANCIE

	Súčasný koeficient podľa ÚPN hl. m. SR Bratislava, rok 2007 – B201	Požadovaný koeficient podľa ÚPN hl. m. SR Bratislava, rok 2007 – E102	Návrh riešenia územia podľa UPŠ kód funkcie – E102
Plocha areálu:	10 340 m²		
Zastavaná plocha NP max.:	4 136 m ² / IZP: 0,40	2 895 m ² / max. IZP: 0,28	2 895 m²/ max. IZP: 0,28
Podlažná plocha NP max:	4 136 m ² / IPP:0,40	11 374 m ² / max. IPP:1,10	11 374 m² / max. IPP:1,10
Z toho byty NP:	max. 30% / 1 240 m ²	min. 70% / 7 962 m ²	10 374 m²
Z toho OV NP:	min. 70% / 2 896 m ²	max. 30% / 3 412 m ²	1 000 m²
Plocha zelene z rastlého terénu min.: nad garážami hr. 1,50 m	1 034 m ² / KZ: 0,10 ---	3 102 m ² / min. KZ: 0,30 ---	RT: 2 415 m² 78% nad G: 730 m² 22% (0,7 x 1044 m²)
Podlažnosť max.:	----	4+1	4+0

UPŠ Jantárová/ Opálová, MČ Bratislava – Jarovce: EKONOMICKÉ BILANCIE

FUNKCIE	ÚČELOVÉ JEDNOTKY		B201	E102
			STAV	NÁVRH
BÝVANIE	podlažná plocha	m2	0	5 030
	byty	počet	0	120
	obyvatelia	počet	0	250
ZDRAVOTNÍCKE ZARIADENIE	podlažná plocha	m2	0	0
	ambulancie, kancelárie	počet	0	0
	zamestnanci		8	0
ADMINISTRATÍVA	podlažná plocha	m2	0	0
	plocha kancelárií	m2	0	0
	zamestnanci	počet	0	0
OBCHODY A SLUŽBY	podlažná plocha	m2	0	1000
	predajná plocha	m2	0	600
	zamestnanci	počet	0	10
GARÁŽE, TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOV	podlažná plocha NP	m2	0	150
	podlažná plocha PP	m2	0	5 500
	povrchové PM	počet	0	65
	podzemné HG	počet	0	113
CELKOM	podlažná plocha NP	m2	0	11 347
	podlažná plocha PP	m2	0	5 500

UPŠ Jantárová/ Opálová, MČ BA – Jarovce: POŽADOVANÉ MIN. UKAZOVATELE VYBAVENOSTI OV

Počet obyvateľov územia: 250			E102
Návrh zariadení OV:	ukazovateľ na 1000 obyv.	potreba	umiestnenie v zóne/ v dochádzkovej vzdialenosti
Školstvo:			
MŠ (25 žiakov/1 trieda)	35 miest	9 miest tzn. 0 tried	MŠ Trnková (114 detí,7 tried) + návrh v UPZ Jarovce-Sever
ZŠ (30 žiakov/1 trieda)	95 miest	24 žiakov tzn. 0 tried	ZŠ Trnková (345 žiakov, 16 tried),návrh v UPZ Jarovce-Sever
Gymnázium/stredná škola	85 miest	22 miest 0 tried	Petržalka
Kultúra:			
kluby detí a mládeže	6 miest	2 miesta	Materské centrum Luskáčik, Dom Kultúry Jarovce
kluby dôchodcov	6 miest	2 miesta	
Telovýchova a šport:			
pre deti	800 m ²	200 m ²	TJ Jarovce
pre mládež a dospelých	700 m ²	175 m ²	TJ Jarovce
telocvične	40 m ²	10 m ²	ZŠ a MŠ Trnková, Jarovce
Zdravotníctvo:			
primárna starostlivosť	1,1 lekára	0 lekárskeho ordinácií	ZS Jarovce, 1 ambulancia
jasle	2 miesta	0 miest	
lekáreň	0,3 lekáren. prac.m.	0 lekárne	Jarovce
Sociálna starostlivosť			
ZpS	4,8 miest	1 miesto	návrh v UPZ Jarovce-Sever
ŠZ	1 miesta	0 miest	
ZOS	0,7 miest	0 miest	

ZpS – zariadenia pre seniorov, ŠZ - špecializované zariadenia, ZOS – zariadenia opatrov. služby

ŠTRUKTÚRA BYTOV

veľkosť bytu		
do 60m ²	do 90m ²	nad 90m ²
1np	16	0
2np	24	20
3np	24	20
4np	8	8
Σ	72	48
	120 bytov	

1np	16	0	0
2np	24	20	0
3np	24	20	0
4np	8	8	0

OBLOŽNOSŤ

počet obyvateľov/byt			
1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový
1 obyv./byt	2 obyv./ byt	3 obyv./byt	3 obyv./byt.

10 obyv./10 b.	12 obyv./ 6 b	0	0
12 obyv./12 b.	24 obyv./12 b.	60 obyv./20 b.	0
12 obyv./12 b.	24 obyv./12 b.	60 obyv./20 b.	0
4 obyv./4 b.	8 obyv./4 b.	24 obyv./8 b.	0

38	68	144	0
250 obyvateľov			

UŠ lokalita Jantárová-Opáľová, Jarovce

20251024				tab. 1.	
Bilancia statickej dopravy					
Bývanie					
1.					
Rodinné domy	0	3.	potreba O _o	P-krátikodové	O-dlhodobé
do 60m2-max 2-iz.	72	2	4 = 2 * 3.	5	6
do 90m2-max 3-iz.	48	1,5			72
nad 90m2	0	2			72
4/5-izbové byty	0	2			0
No-potreba odstavných miest , spolu	120				0
					144

Bilancia návrhu a potreby parkovacích a odstavných miest					
parkoviská					
parkoviská pre OV	19				
parkoviská pre byty	158				178
povrchové parkoviská	65				
podzemné parkoviská	113				
Návrh celkom	178				
Nároky (max) celkom	178				
rozdiel	0				
zastupiteľnosť bývanie (80%) - vybavenosť	0				
výsledná potreba P	178				
výsledný rozdiel -prebytok P	0				
plnenie požiadavky STN v %	100,0				81
výhradené P pre telesne postihnutých vodičov - 4%	7				

UŠ lokalita Jantárová-Opáľová, Jarovce

Denný režim - priebeh prjazdu a odjazdu v skv/h, tabuľka, graf

hod	obvy prjazd	obvy odjazd	administ-zamest prjazd	administ-zamest odjazd	administ-návštev prjazd	administ-návštev odjazd	vybavenosť prjazd, zamestnanci	vybavenosť prjazd, návštevníci	vybavenosť odjazd, návštevníci	kultúra, šport prjazd	kultúra, šport odjazd	ubytovanie, stravovanie prjazd	ubytovanie, stravovanie odjazd	príjazd celkom	odjazd celkom	hod
6:00	158	158	0	0	0	0	3	26	26	0	0	0	0	188	188	6:00
7:00	0	8	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	0	6	9	7:00
8:00	13	40	0	0	0	0	0	10	7	0	0	0	0	13	46	8:00
9:00	16	55	0	0	0	0	0	11	8	0	0	0	0	24	63	9:00
10:00	8	32	0	0	0	0	0	7	8	0	0	0	0	23	40	10:00
11:00	8	8	0	0	0	0	0	6	5	0	0	0	0	14	13	11:00
12:00	24	8	0	0	0	0	0	8	5	0	0	0	0	16	13	12:00
13:00	16	8	0	0	0	0	0	12	8	0	0	0	0	37	16	13:00
14:00	8	8	0	0	0	0	0	12	11	0	0	0	0	29	20	14:00
15:00	24	8	0	0	0	0	0	9	13	0	0	0	0	18	22	15:00
16:00	48	16	0	0	0	0	0	13	11	0	0	0	0	37	19	16:00
17:00	32	16	0	0	0	0	0	12	11	0	0	0	0	60	27	17:00
18:00	8	8	0	0	0	0	0	14	15	0	0	0	0	46	31	18:00
19:00	8	8	0	0	0	0	0	12	15	0	0	0	0	28	23	19:00
20:00	8	8	0	0	0	0	0	7	13	0	0	0	0	15	22	20:00
21:00	8	8	0	0	0	0	0	4	12	0	0	0	0	12	20	21:00
6:00-21:59	238	246	0	0	0	0	7	145	152	0	0	0	0	390	404	6:00-21:59

Denný režim - priebeh prjazdu a odjazdu z oblasti v skv/h, graf



Rozdelenie dopravnej záťaže na výjazde z 1.etapy

obdobie	skv/šph		v %		v skv/šph	
	celkom	Lokalia	spolu	spolu	spolu	spolu
ranný odjazd skv/šph	63		100	0	0	63
ranný prjazd skv/šph	24		100	0	0	24
popoludňajší odjazd skv/šph	27		100	0	0	27
popoludňajší prjazd skv/šph	60		100	0	0	60



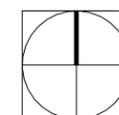
VARIANTA - A, E 102



VARIANTA - B, E 102

LEGENDA:

- | | | | | | |
|------|---------------------------------------|-----|-----------------------------|---|--------------------------|
| ●●●● | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | ▲ | HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA | ① | OBYTNÝ SÚBOR NOVÝ JANTÁR |
| ○●○● | HRANICA ÚZEMIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV | △ | NAVRHOVANÉ VSTUPY DO ÚZEMIA | ② | POTRAVINY DELIA |
| --- | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MČ JAROVCE | ▬ | HLAVNÉ DOPRAVNÉ TRASY | ③ | POLYFUNKČNÝ SÚBOR JANTÁR |
| ▭ | NAVRHOVANÉ OBJEKTY | --- | OCHRANNÉ PÁSMO DIALNICE | ④ | NÁMESIE PRI SÝPKE |
| ▭ | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA | ● | INTEGROVANÁ OV V PARTERI | ⑤ | POLYFUNKČNÝ SÚBOR OPÁL |
| | | ▭ | ZASTÁVKY MHD | ⑥ | STRELNICA |



VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV M 1 : 2500



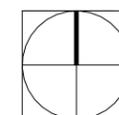
VARIANTA - A, E 102



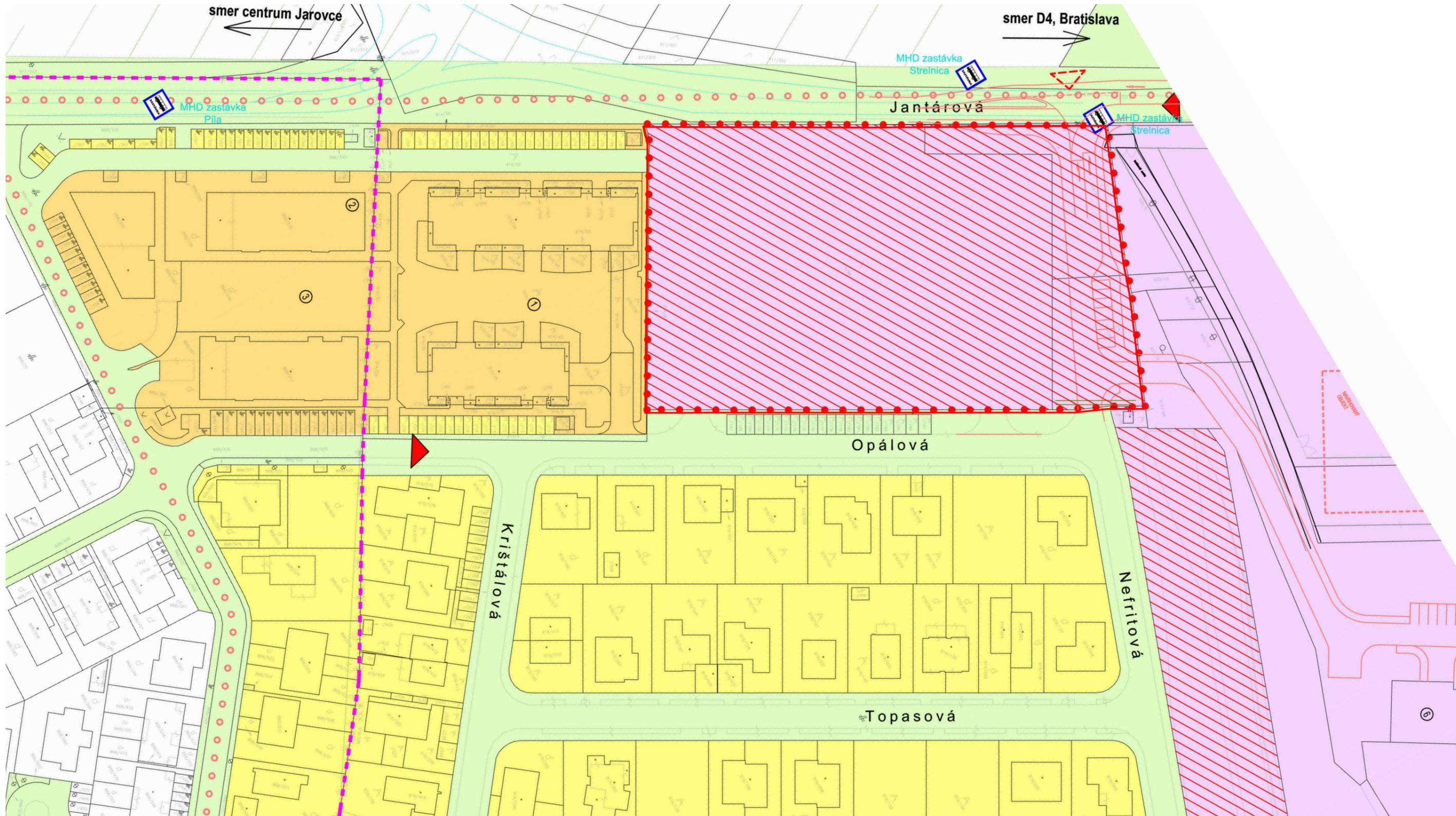
VARIANTA - B, E 102

LEGENDA:

- | | | | |
|---------|--|---|--------------------------|
| ●●●● | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | ① | OBYTNÝ SÚBOR NOVÝ JANTÁR |
| ○○○○ | HRANICA ÚZEMIA ŠIRŠÍCH VZ ŤAHOV | ② | POTRAVINY DELIA |
| — — — — | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA M Č JAROVCE | ③ | POLYFUNKČNÝ SÚBOR JANTÁR |
| ▭ | NAVRHOVANÉ OBJEKTY | ④ | NÁMESIE PRI SÝPKE |
| | | ⑤ | POLYFUNKČNÝ SÚBOR OPÁL |
| | | ⑥ | STRELNICA |

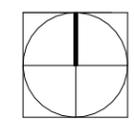


ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY M 1 : 2500

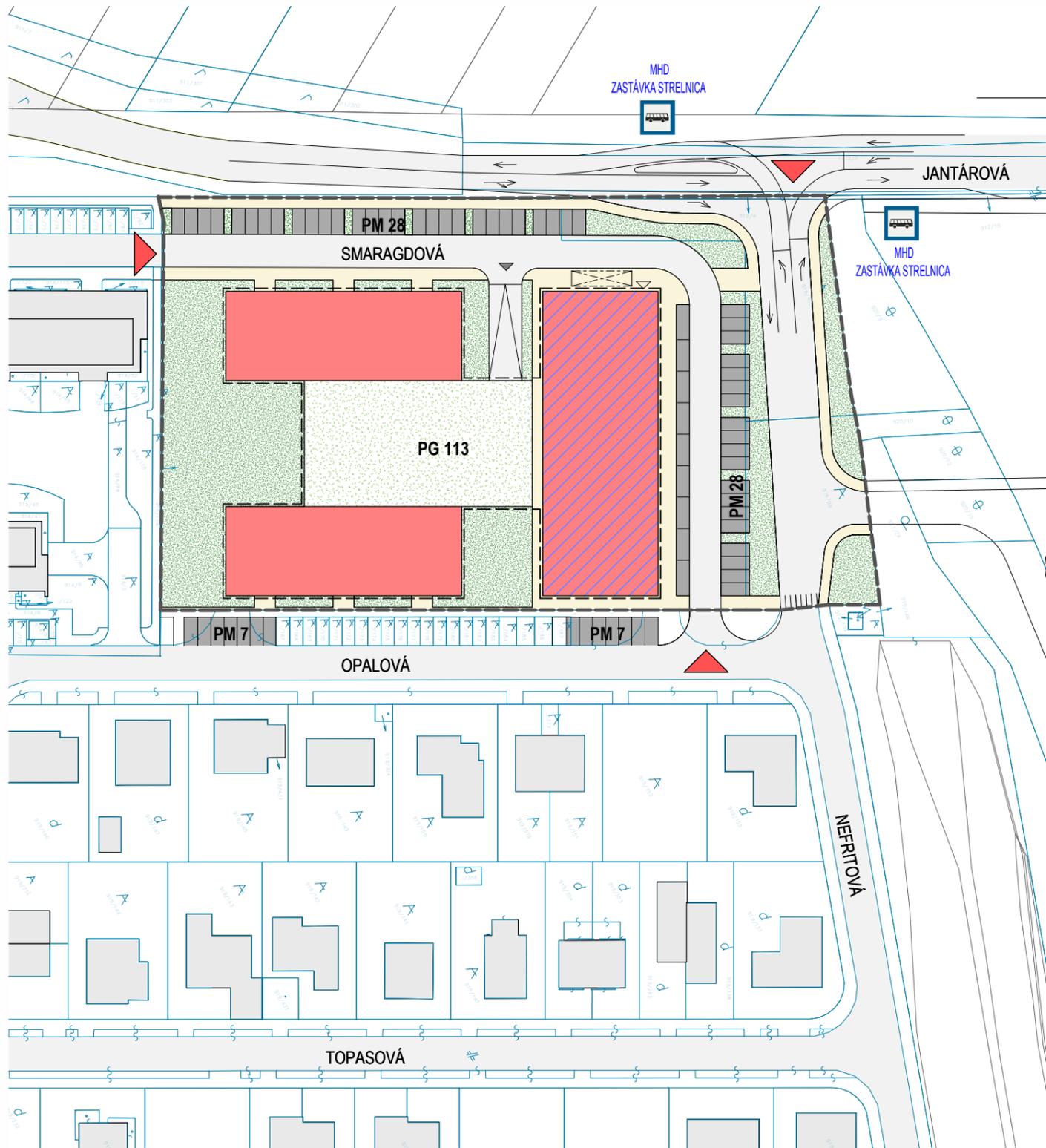


LEGENDA:

- | | | | | | |
|---------|---------------------------------------|---|--|---|--|
| ●●●● | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | ■ | VLASTNÍCTVO SÚKROMNÉ - FYZICKÁ OSOBA | ▨ | VLASTNÍCTVO OBJEDNÁVATEĽA - FUNDUS, s.r.o. |
| ○○○○ | HRANICA ÚZEMIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV | ■ | VLASTNÍCTVO SÚKROMNÉ / ZDRUŽENIE VLASTNÍKOV - FO | | |
| — — — — | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MČ JAROVCE | ■ | VLASTNÍCTVO SÚKROMNÉ - PRÁVNICKÁ OSOBA | | |
| □ | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA | ■ | VLASTNÍCTVO OBEČNÉ - MESTSKÉ | | |

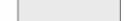


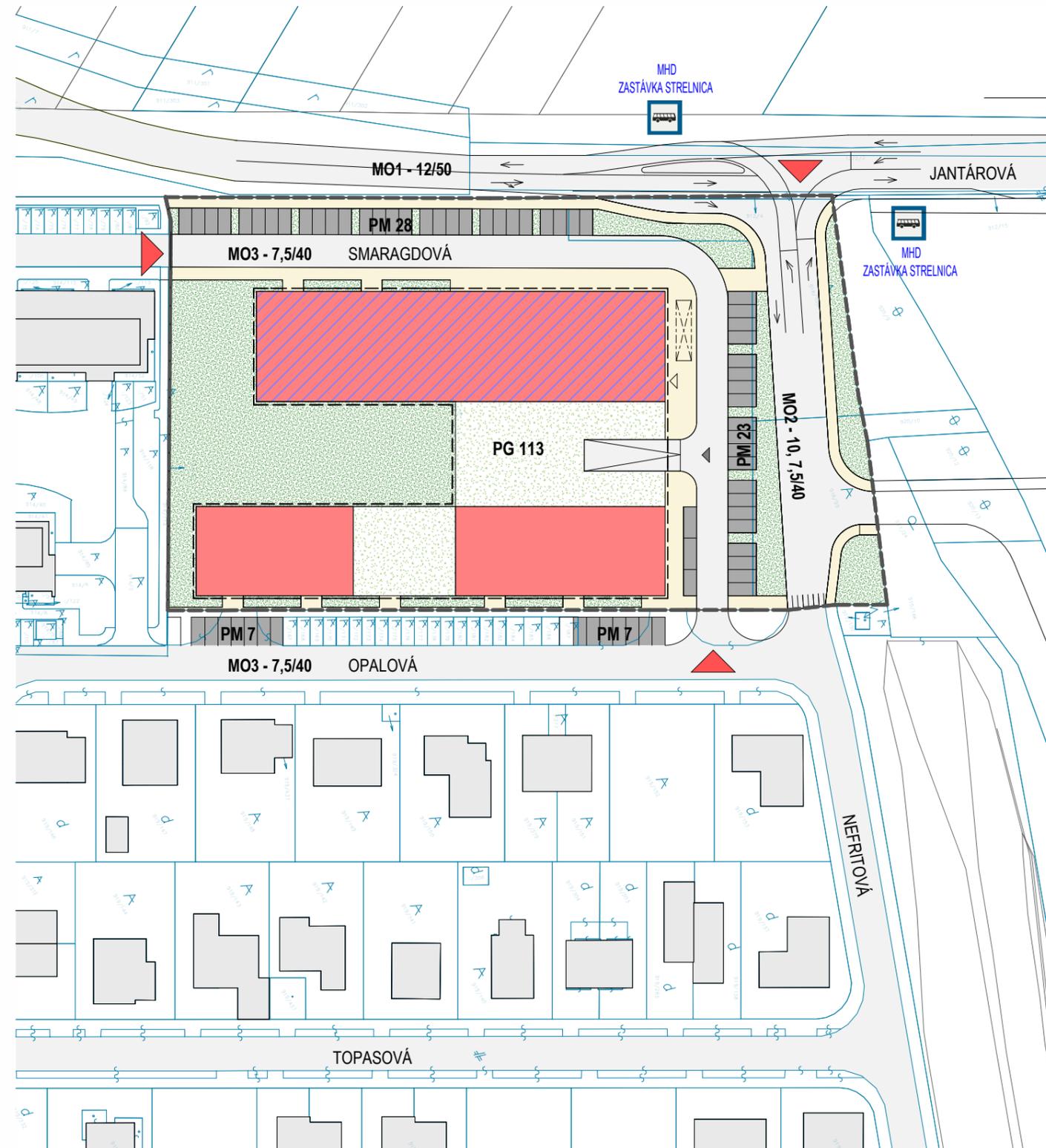
VÝKRES MAJETKOPRÁVNÝCH VZŤAHOV M 1 : 1000



VARIANTA - A, E 102

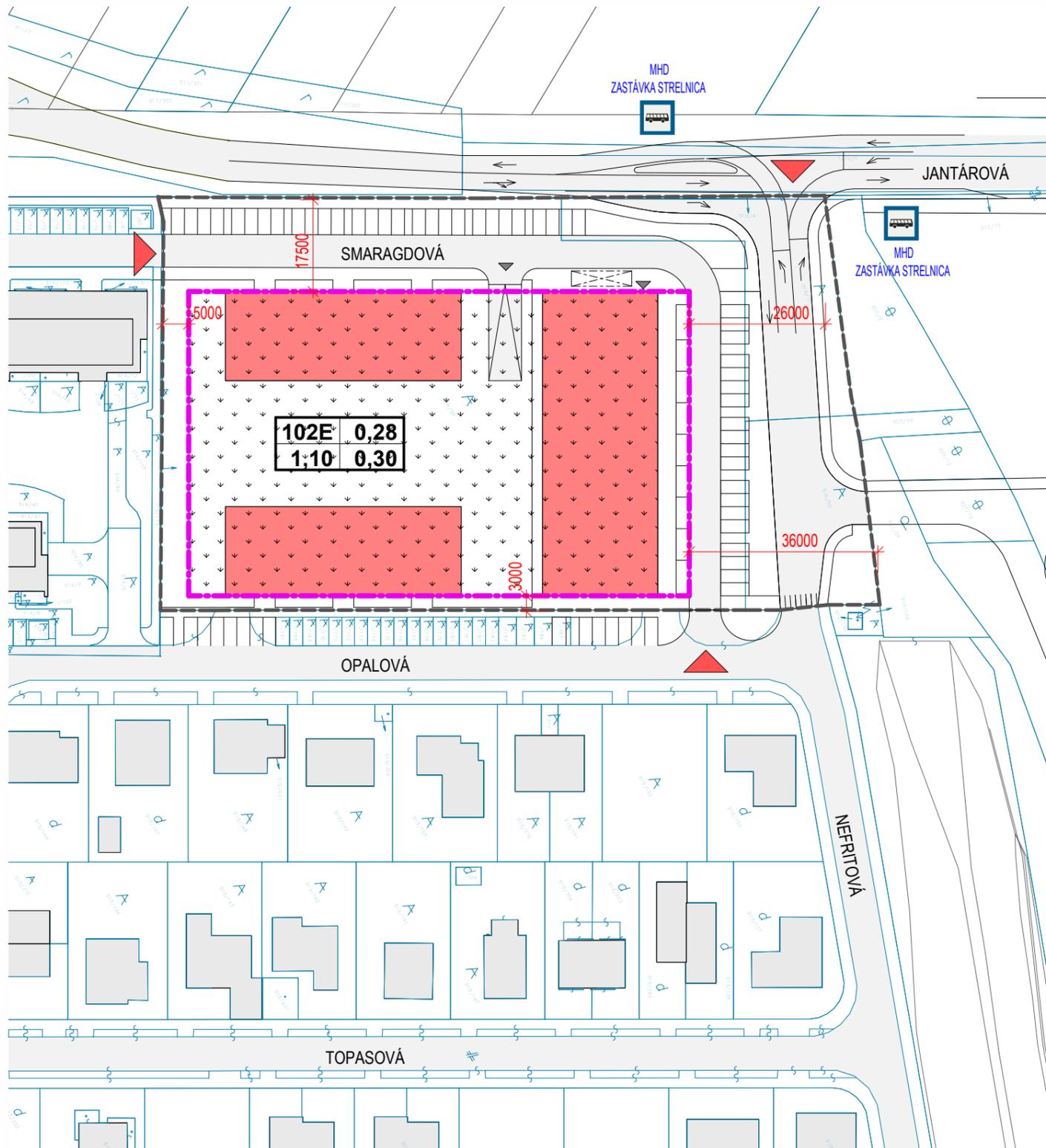
LEGENDA:

	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA		PARKOVANIE		OBSLUŽNÉ A OSTATNÉ MIESTNE CESTY
	NAVRHOVANÉ OBJEKTY		PEŠIE CHODNÍKY		OBRYŠ PODZEMNEJ ČASTI OBJEKTU
	NAVRHOVANÉ OBJEKTY S OV V PARTERI		ZELEŇ NA RASTLOM TERÉNE		HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA
	EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA		ZELEŇ NAD GARÁŽOU		



VARIANTA - B, E 102

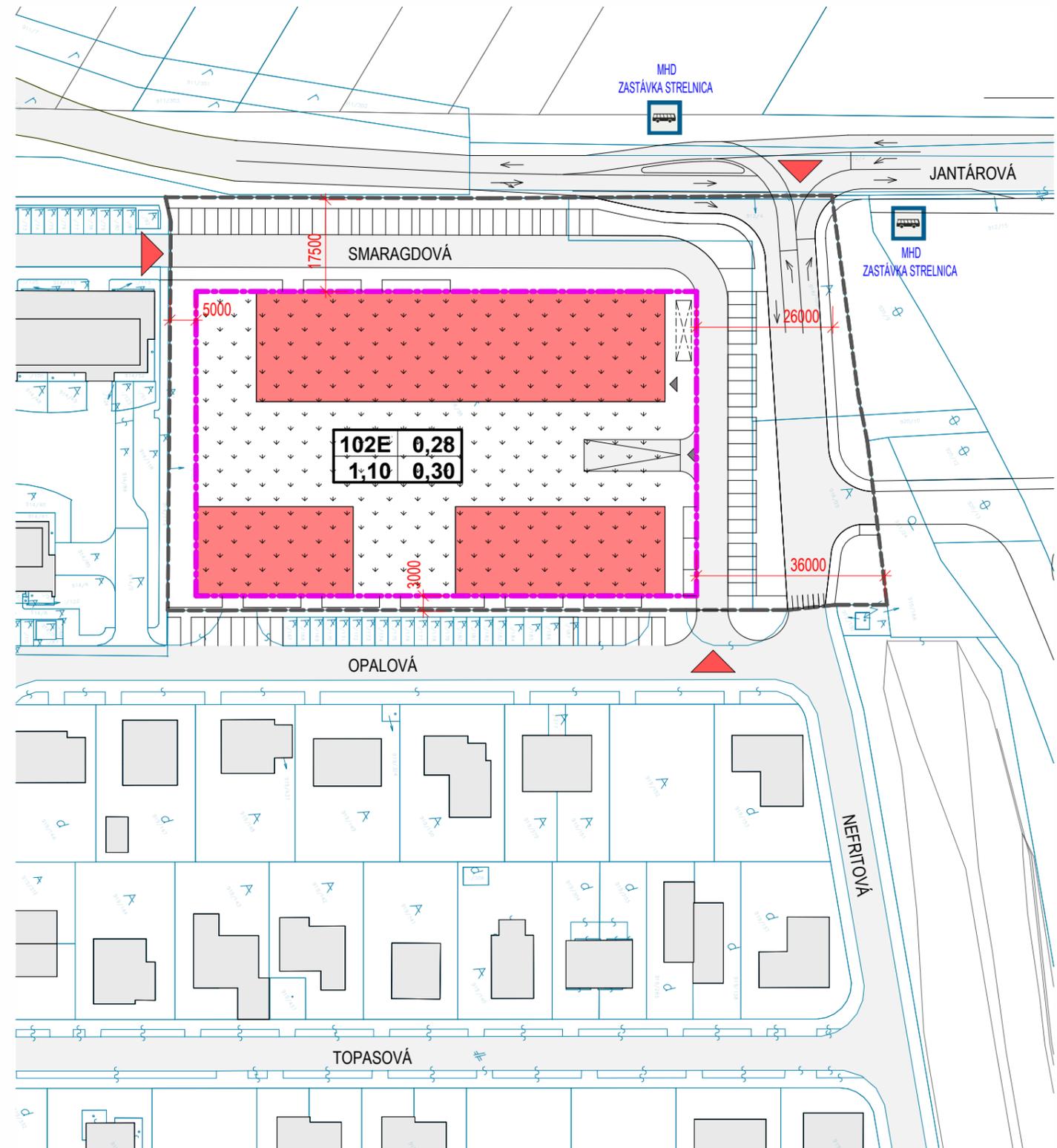
KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH M 1 : 1000



VARIANTA - A, E 102

LEGENDA:

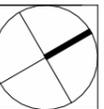
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY
- EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA
- OBSLUŽNÉ A OSTATNÉ MIESTNE CESTY
- REGULAČNÁ STAVEBNÁ ČIARA
- DISPONIBILNÁ PLOCHA NA ZÁSTAVBU
- HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA
- MANIPULAČNÝ PRIESTOR (ZÁSODOVANIE)



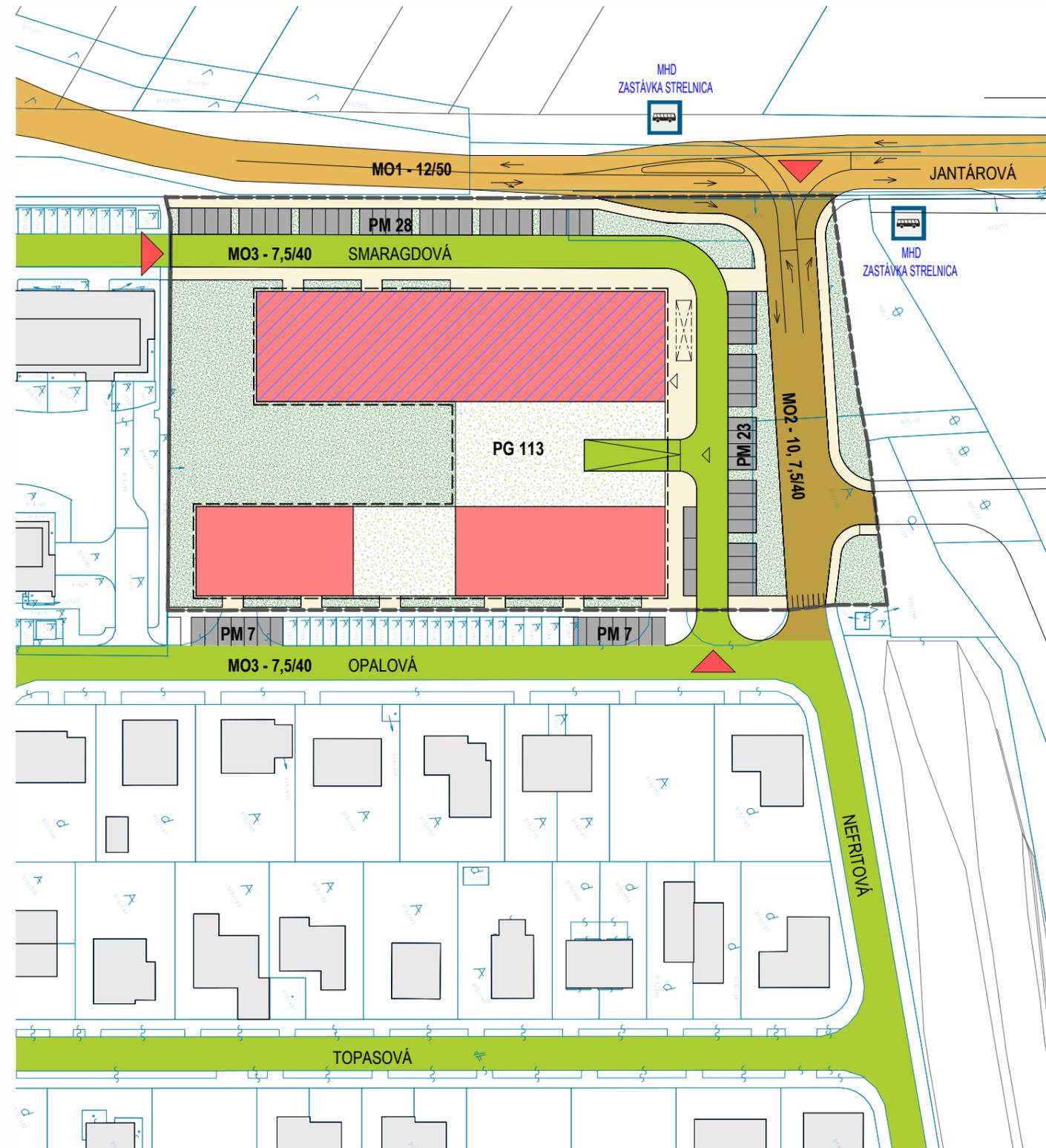
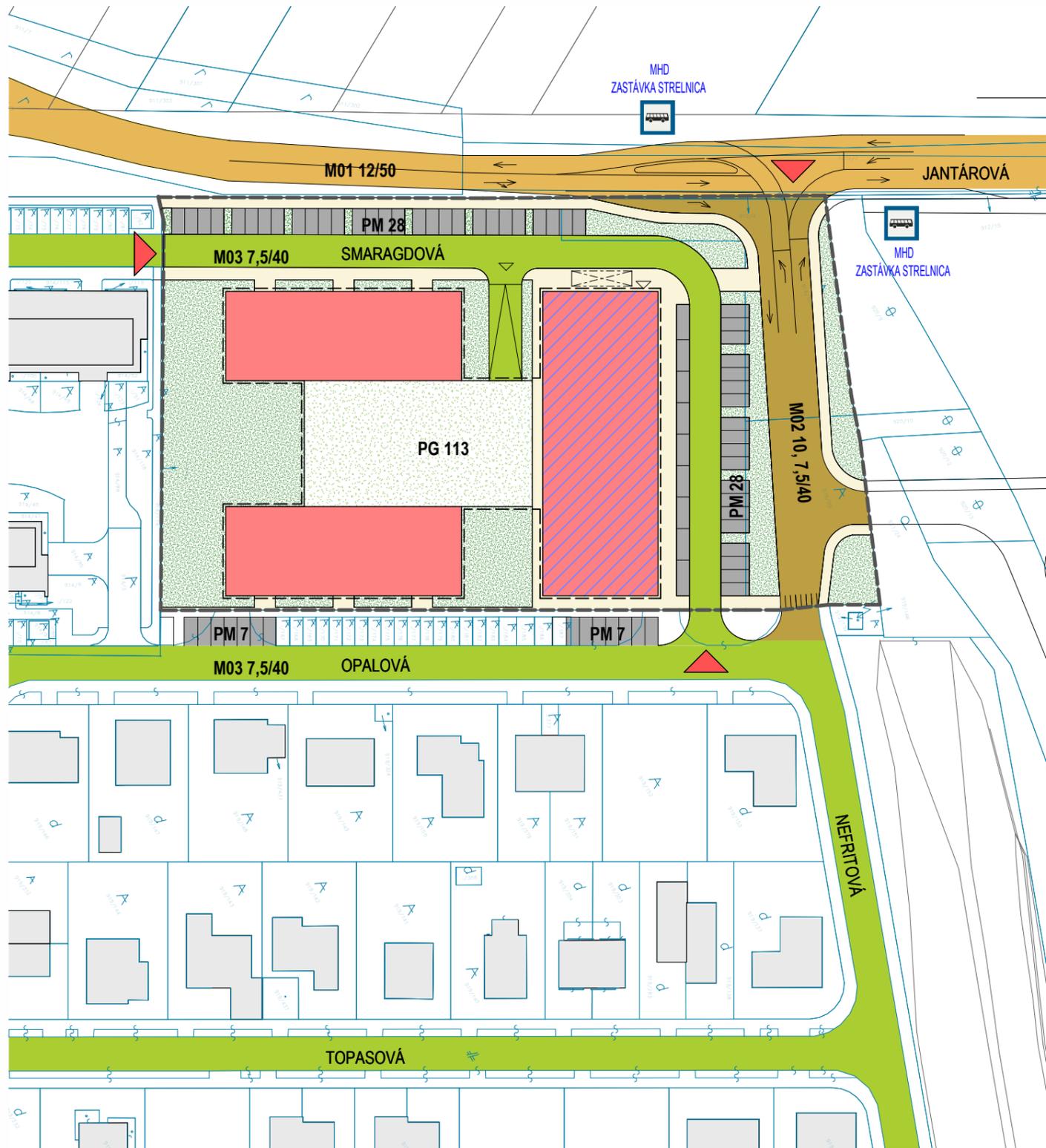
VARIANTA - B, E 102

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNEJ PLOCHY

- | | | |
|-----|-----|--|
| F | IZP | F - FUNKČNÉ VYUŽITIE
IZP - INDEX ZÁSTAVANÝCH PLÔCH MAX.
IPP - INDEX PODLAŽNÝCH PLÔCH MAX.
KZ - KOEFICIENT ZELENE MIN. |
| IPP | KZ | |

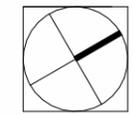


REGULAČNÝ VÝKRES M 1 : 1000

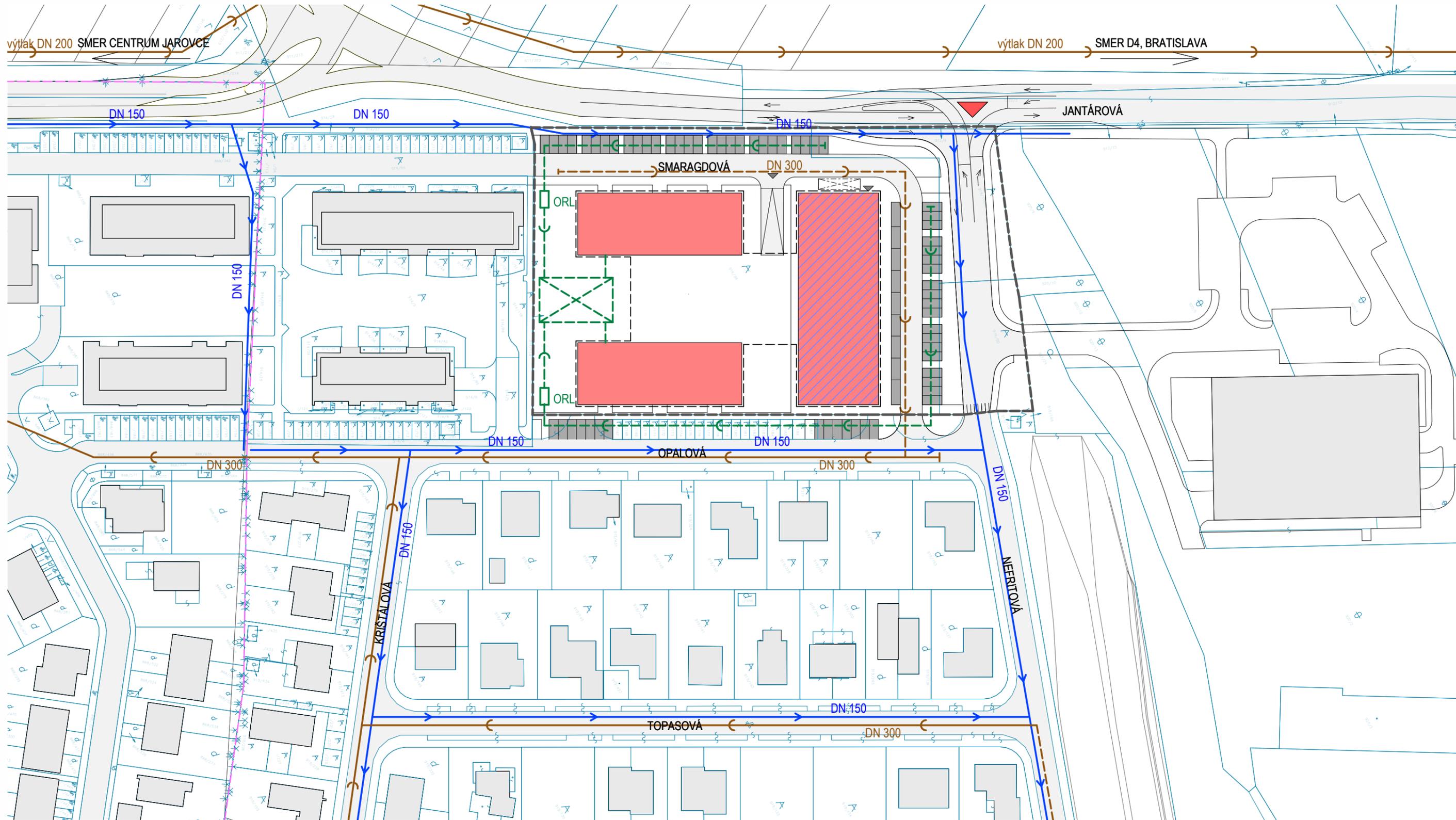


LEGENDA:

- | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|--|-----------------------|
| | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | | HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA | | P - 40
VEREJNÉ PARKOVANIE | | JESTVUJÚCE PARKOVISKÁ |
| | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA | | OBSLUŽNÁ MIESTNA CESTA FT MO1 12/50 | | SMER JAZDY V JEDNOSMERNEJ PREVÁDZKE | | NAVRHOVANÉ PARKOVISKÁ |
| | NAVRHOVANÉ OBJEKTY | | OSTATNÉ MIESTNE CESTY FT MO2 10, 7,5/40 | | OCHRANNÉ PÁSMO DIALNICE | | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA |
| | NAVRHOVANÉ OBJEKTY S OV V PARTERI | | OSTATNÉ MIESTNE CESTY FT MO3 7,5/40 | | ZASTÁVKY MHD | | PEŠIE CHODNÍKY |
| | | | | | OBRYSY PODZEMNEJ ČASTI OBJEKTU | | |



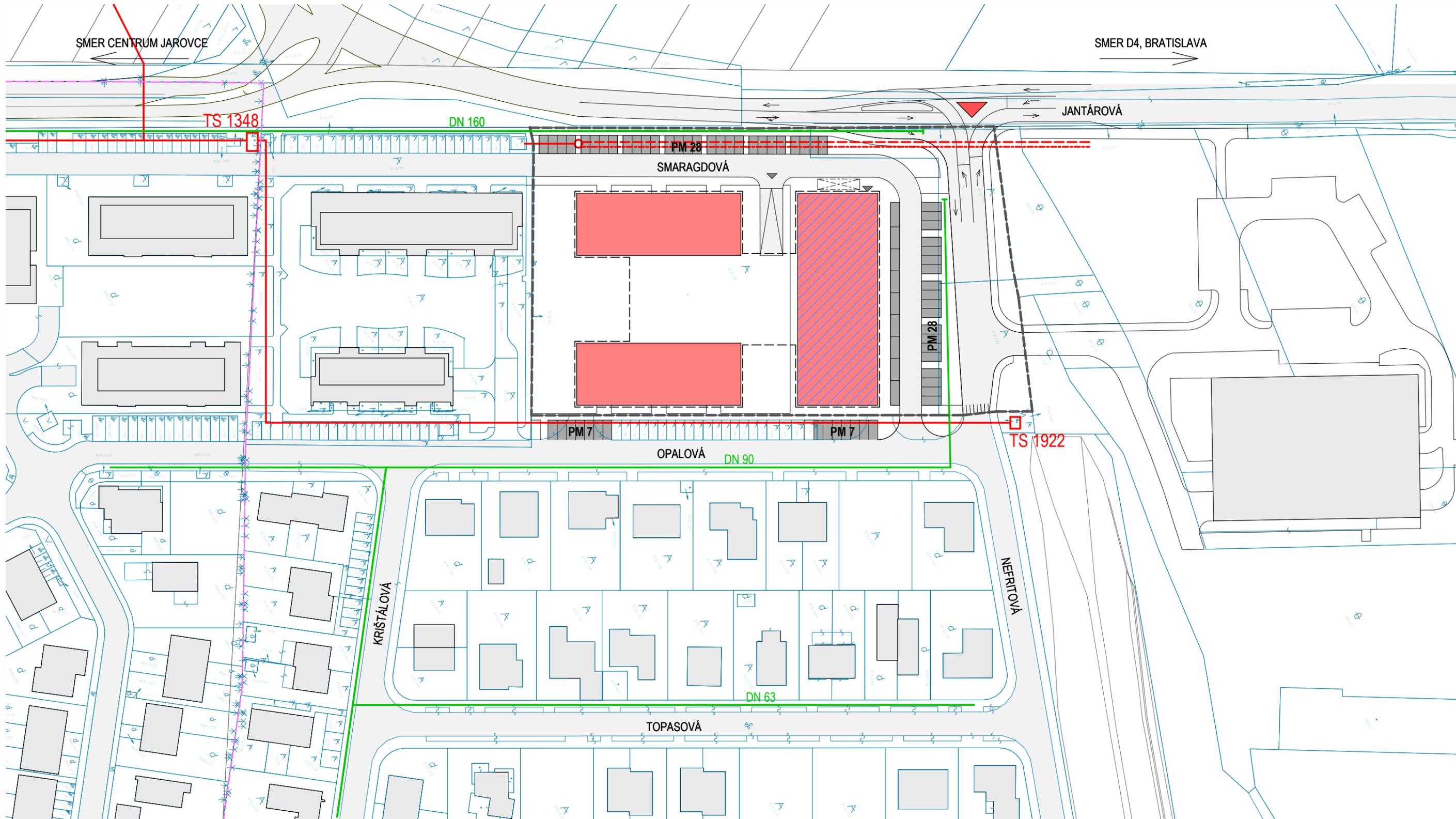
VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA M 1 : 1000



LEGENDA:

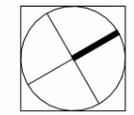
- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|--|--|
| | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | | EXISTUJÚCI VEREJNÝ VODOVOD | | RETENČNÁ NÁDRŽ A VSAKOVACIE ZARIADENIE |
| | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MČ JAROVCE | | EXISTUJÚCA VEREJNÁ KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ | | NAVRHOVANÁ DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA |
| | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA | | NAVRHOVANÁ VEREJNÁ KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ | | |
| | NAVRHOVANÉ OBJEKTY | | | | |
| | NAVRHOVANÉ OBJEKTY S OV V PARTERI | | | | |

VÝKRES VODNÉHO HOSPODÁRSTVA (ZÁSOBOVANIE VODOU, ODKANALIZOVANIE) M 1 : 1000

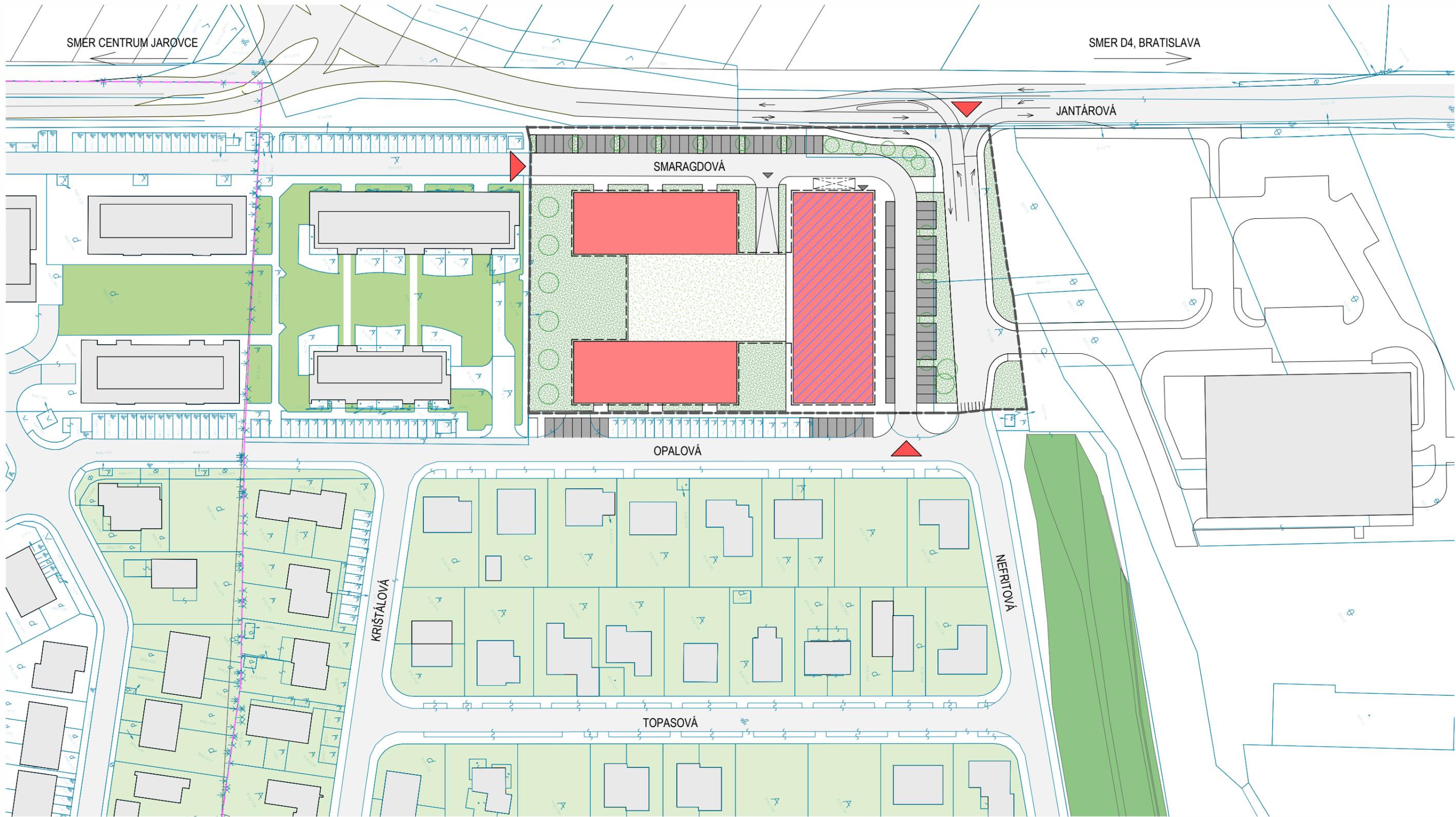


LEGENDA:

- | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|--|-------------------------|
| | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | | EXISTUJÚCI PLYNOVOD STL | | EXISTUJÚCA TRAFOSTANICA |
| | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MČ JAROVCE | | EXISTUJÚCE EL. VEDENIE | | PRECHODOVÝ STĽP |
| | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA | | EL. VEDENIE NADZEMNÉ EXISTUJÚCE | | |
| | NAVRHOVANÉ OBJEKTY | | EL. VEDENIE KÁBLOVÉ NAVRHOVANÉ | | |
| | NAVRHOVANÉ OBJEKTY S OV V PARTERI | | | | |

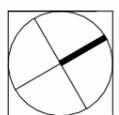


VÝKRES ENERGETIKY - ZÁSOBOVANIE EL.ENERGIU A PLYNOM M 1 : 1000

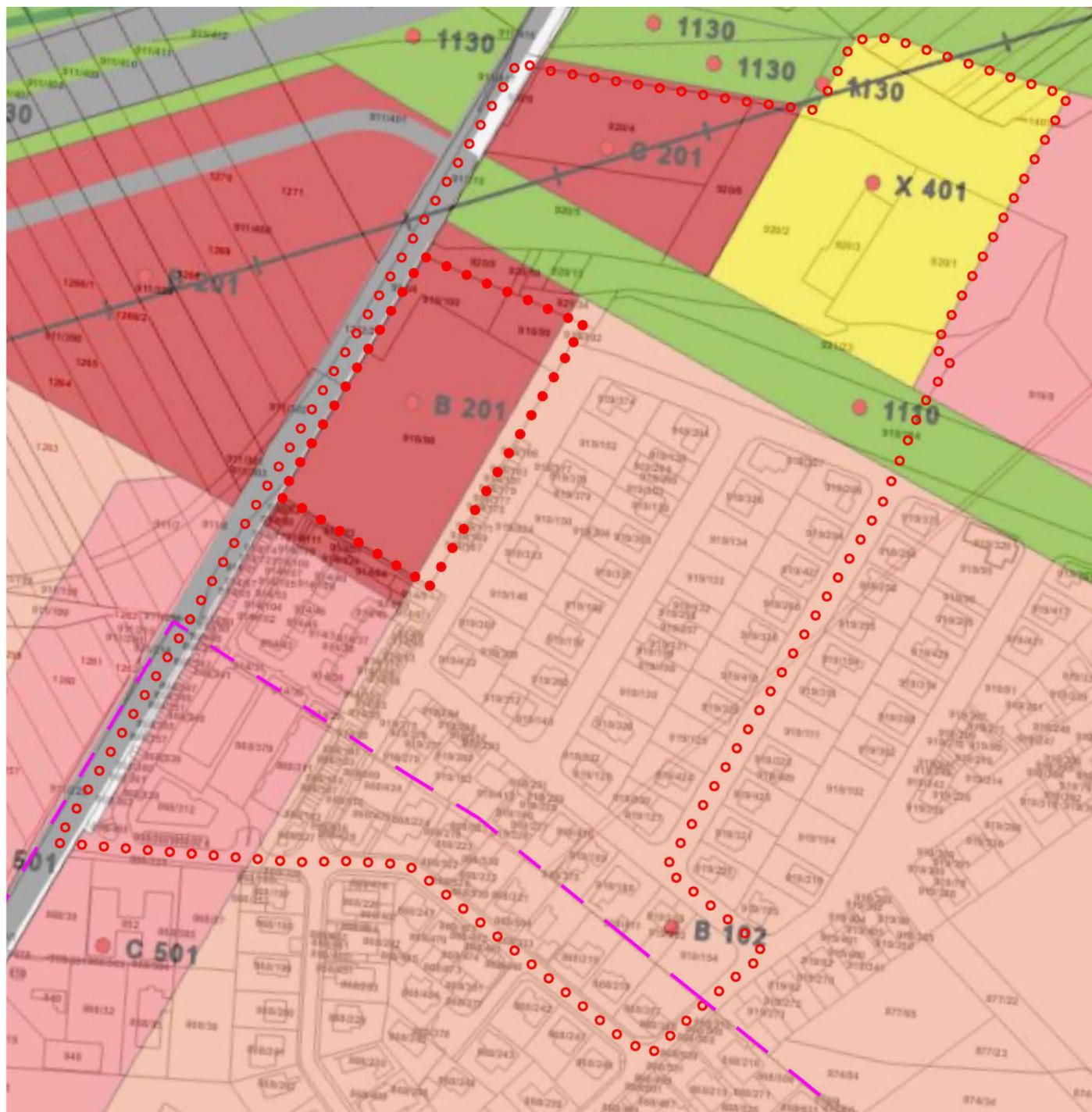


LEGENDA:

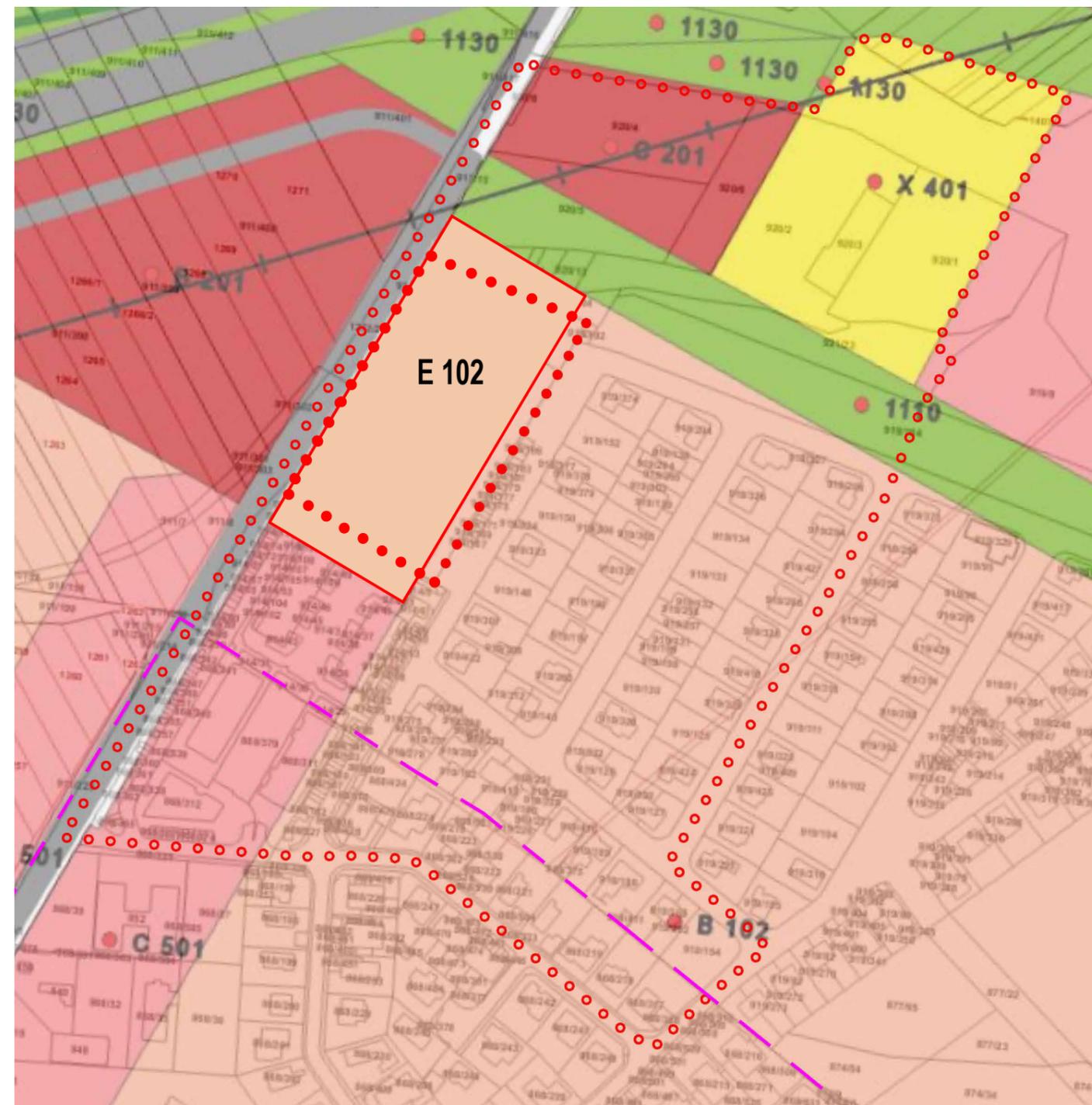
- | | | | | | | | |
|-------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--|--|--|-----------------------|
| ----- | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA | | NAVRHOVANÉ OBJEKTY | | PARKOVANIE | | ZELEŇ RODINNÝCH DOMOV |
| ----- | HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MČ JAROVCE | | NAVRHOVANÉ OBJEKTY S OV V PARTERI | | NAVRHOVANÉ PLOCHY ZELENÉ - RASTLÝ TERÉM | | ZELEŇ BYTOVÝCH DOMOV |
| ----- | OBRYS PODZEMNEJ ČASTI OBJEKTU | | EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA | | NAVRHOVANÁ PLOCHA ZELENÉ NAD GARÁŽOU PP
VÝŠKA SUBSTRÁTU MIN. 1,0m | | VEREJNÁ ZELEŇ |
| | HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA | | OBSLUŽNÉ A OSTATNÉ MIESTNE CESTY | | NAVRHOVANÉ STROMY | | |



VÝKRES ZELENÉ, OCHRANY PRÍRODY, TVORBY KRAJINY A PRVKOV ÚSES M 1 : 1000



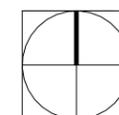
PLATNÝ ÚPN HL. MESTA SR BRATISLAVY 2007



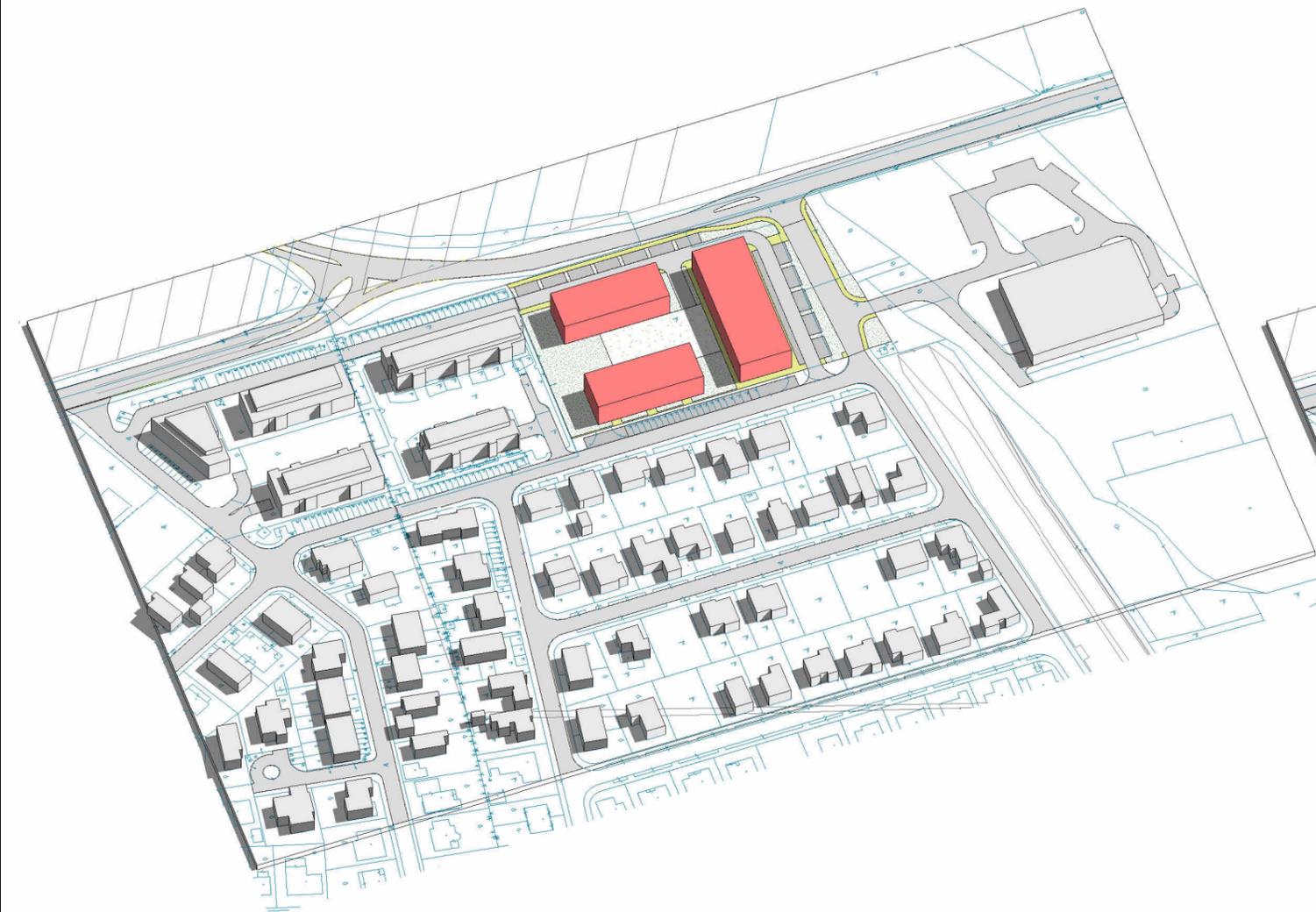
NÁVRH ZMENY NA - E 102

LEGENDA:

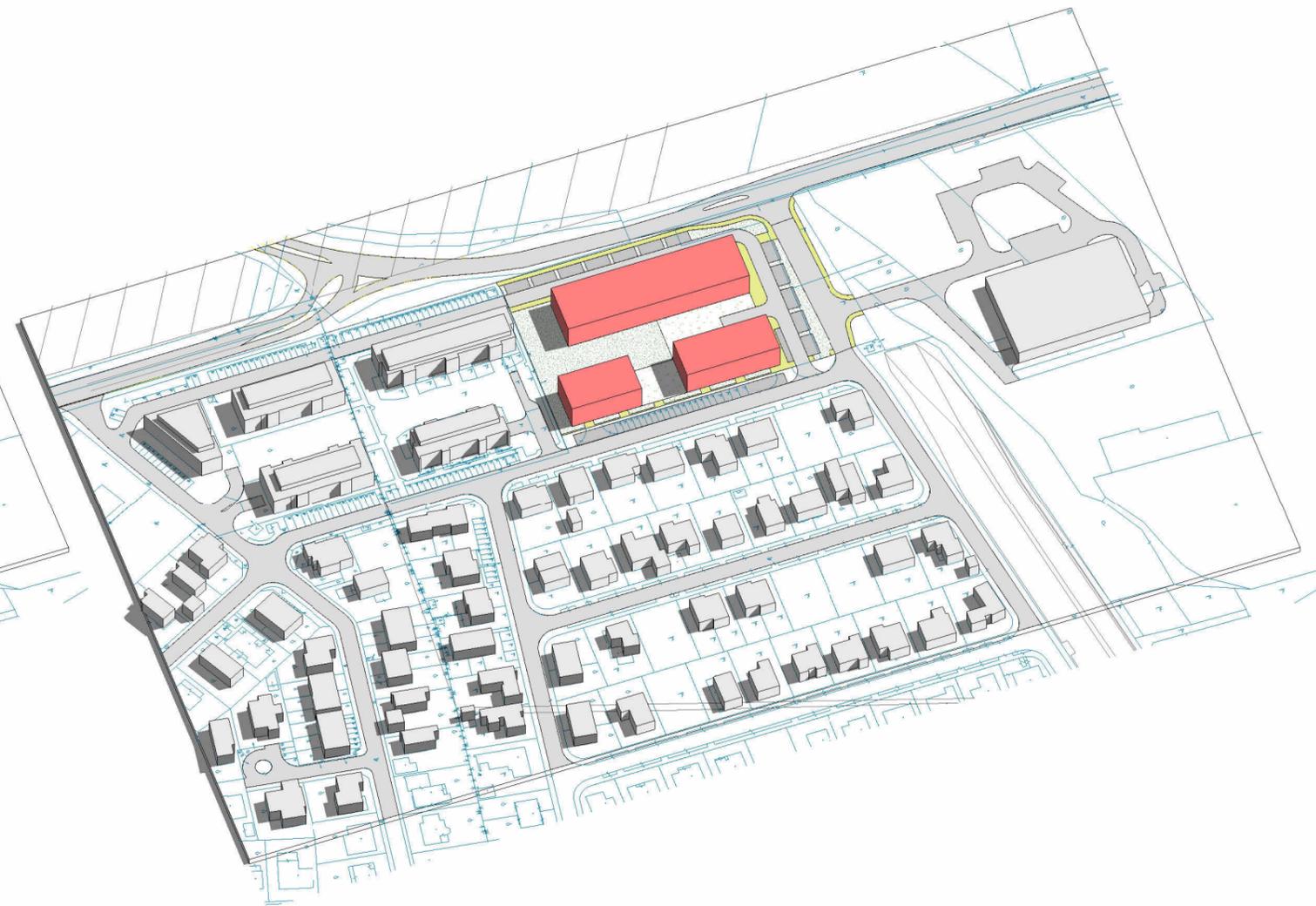
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- HRANICA ÚZEMIA ŠIRŠÍCH VZ ŤAHOV
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MČ JAROVCE
- NAVROVANÁ ZMENA ÚPN
- KOMUNIKAČNÁ SIEŤ - MIMOÚROVŇOVÉ KRIŽOVATKY
- OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKÁCIÍ
- 102 - OBYTNÉ ÚZEMIE - stabilizované MALOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA
- 102 - OBYTNÉ ÚZEMIE - rozvojové MALOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA
- 201 - ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - rozvojové OV CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU
- 401 - ÚZEMIA ŠPORTU - rozvojové ŠPORT, TELOVÝCHOVA A VOĽNÝ ČAS
- 501 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE - rozvojové BÝVANIE + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
- 501 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE - rozvojové OBCHOD, VÝROBNÉ A NEVÝROBNÉ SLUŽBY
- 1110 - ÚZEMIE MESTSKÉJ ZELENÉ - rozvojové PARKY, SADOVNÍCKE A LESOPARKOVÉ ÚPRAVY
- 1130 - ÚZEMIE MESTSKÉJ ZELENÉ - rozvojové OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ ZELEN



NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN hl.m. SR BRATISLAVY(2007) V PLATNOM ZNENÍ M 1 : 2500



VARIANTA - A, E 102



VARIANTA - B, E 102