

**Všeobecne záväzné nariadenie  
mestskej časti Bratislava – Jarovce  
č. 2/2012,**

**ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny Jarovce PD-dvor, sektor 1**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Jarovce podľa § 11 ods. 5 písm. a) a e) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 6 ods. 2 písm. i) a čl. 26 ods. 4 písm. j) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov a podľa § 27 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§1**

**Účel všeobecne záväzného nariadenia a rozsah platnosti**

(1) Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) vymedzuje záväzné časti Územného plánu zóny Jarovce PD-dvor, sektor 1 schváleného Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Jarovce uznesením č. 198/2012 (ďalej len „územný plán“).

(2) Nariadenie ustanovuje funkčno-prevádzkové využitie a priestorové usporiadanie územia, podmienky jeho zastaviteľnosti a vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby<sup>1)</sup>.

(3) Toto nariadenie platí pre riešené územie zóny Jarovce PD-dvor, sektor 1 v katastrálnom území Jarovce.

Riešené územie je vymedzené:

- zo severu Jazernou ulicou,
- zo západu hranicou medzi zastavaným obytným územím Jaroviec – Urbárskou ulicou, Zeleninárskou ulicou a športovým areálom,
- z juhu hranicou s extravilánom – poľnohospodárskou pôdou
- z východu hranicou od Jazernej ulice po hranici územia Jarovského jazera.

Priestorové vymedzenie riešeného územia zóny a vyznačenie etáp zástavby je zakreslené v **prílohe č. 1** tohto nariadenia.

(4) Toto nariadenie platí odo dňa nadobudnutia účinnosti do konca platnosti územného plánu zóny Jarovce PD-dvor, sektor 1. Platnosť územného plánu zóny nie je časovo obmedzená, t. zn. územný plán platí až do zrušenia jeho platnosti Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava - Jarovce.

**§2**

**Vymedzenie pojmov**

(1) Záväzné regulatívy sú:

- základné zásady usporiadania územia,
- limity využitia územia, ktorými sa určujú medzné hraničné hodnoty využitia územia.

(2) Základné zásady usporiadania územia sú definované:

- funkčno prevádzkovým využitím,
- priestorovým usporiadaním.

---

1) § 2 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- (3) Územie, na ktoré sa vzťahujú záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania ustanovené týmto nariadením, sú územným plánom určené plochy zástavby tak, ako sú vymedzené v textovej a grafickej časti Územného plánu Jarovce PD-dvor, sektor 1.

### §3

#### Záväzná časť územného plánu

- (1) Základné zásady usporiadania územia a limity jeho využitia, ktoré sú určené v záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania územia a vymedzenie verejnoprospešných stavieb, tvoria záväznú časť územného plánu.
- (2) Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania sú ustanovené v nasledovnej štruktúre:
- a) funkčné využitie územia,
  - b) regulácia spôsobu využitia územia:
    - typologický druh zástavby pre funkciu bývanie
  - c) regulačné prvky priestorového usporiadania:
    - index podlažných plôch,
    - index zastavanej plochy,
    - koeficient zelene (minimálny podiel zelene),
    - priemerná podlažnosť
    - regulačné čiary (*stavebná, odstupové*),
    - minimálna veľkosť stavebného pozemku,
    - druh oplotenia, priehľadné - v dotyku so zeleným pásom na Jazernej ulici,
  - d) umiestnenie prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch.
- (3) Záväzné regulatívy sú **prílohou č. 2** tohto nariadenia
- (4) Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú v grafickej časti vyznačené vo výkrese č. **3** - Priestorová a funkčná regulácia územia, m 1 :1000.

### §4

#### Verejnoprospešné stavby

- (1) V rámci územného plánu sú do verejnoprospešných stavieb zaradené nasledujúce stavby:
- Plochy:
- pozemky vyhradené pre občiansku vybavenosť - číslo funkcie **C 201**
  - plocha zeleného pásu pri Jazernej ulici - číslo funkcie **1110**

#### Plochy

Objekt – plocha	kód	plocha - m <sup>2</sup>	poznámka
Občianska vybavenosť	<b>C 201</b>	<b>2 580</b>	dve plochy napojené na Urbársku ulicu – VO lokálna
Verejná zeleň – zelený pás	<b>1 110</b>	5,5x500 <b>2 750</b>	výmera plochy je bez cyklistickej cestičky šírky 2x1,5 m

#### Líniové stavby:

- a) Rekonštruované a navrhované komunikácie, chodníky a plochy
- b) Zariadenia technickej infraštruktúry

Všetky navrhované inžinierske siete lokalizovaných vo verejných priestoroch - komunikáciách sú nedeliteľne zahrnuté do verejnoprospešných stavieb – líniových stavieb.

### Líniové stavby

Komunikácie vrátane kompletných inžinierskych sietí

Objekt –líniová stavba	kategória	dĺžka/ profil/ m <sup>2</sup>	poznámka
Urbárska ulica	C3	684,0/10,5/ 7 182,0	
Slepá ulica	D1	124,0/ 9,0/ 1 116,0	vrátene odvodňovacích žľabov
Prvá ulica	D1	567,5/ 9,0/ 5 107,5	vrátene odvodňovacích žľabov
Krátka ulica	D1	45,0/ 9,0/ 405,0	vrátene odvodňovacích žľabov
Druhá ulica	D1	369,5/ 9,0/ 3 325,5	vrátene odvodňovacích žľabov
Tretia ulica	D1	141,3/ 9,0/ 1 271,5	vrátene odvodňovacích žľabov
Vnútoraná ulica	D1	128,0/ 4,5/ 576,0	spolu dĺžka dvoch častí
Zeleninová ulica	D1 – dvojpruhová obojsmerná	145,0/10,0/ 1 420,0	rekonštrukcia v dĺžke po objekt štadiónu
Zeleninová ulica	D1 – v pokračovaní jednosmerná po napojenie na Ovocnú ul.	175,0/5,0/ 875,0	rekonštrukcia pozostáva z jej úprav v pôvodnom profile vrátane všetkých inžinierskych sietí a kompletného cestného povrchu
Cyklistická cestička	D2 obojsmerná	500,0/2x1,5/ 500,0	trasa vedená v zelenom páse

- (2) Dodržať systém napojenia v zmysle VZN č. 3/2003, ktorým bola vyhlásená záväzná časť územného plánu zóny Jarovce PD – dvor v rozsahu I. etapy zástavby § 4 ods. 1 písm. a): Urbárska ulica – *pracovný názov*, v napojení na Jantárovú ulicu (km 0,3772) je od 0,000 po km 0,100 novým úsekom s úplnou technickou infraštruktúrou, od km 0,100 po km 0,2473 je navrhnutá rekonštrukcia komunikácie na funkčnú tr. **C2**, kateg. MO 8/30 s preložkami alebo dobudovaním inž. sietí. (*Pri rekonštrukciách komunikácií bude treba rekonštruovať inžinierske siete, resp. zabezpečiť ich preložky*) (na časti pozemkov parc. č. 432, 846, 845/1, 838/1, 838/3, 838/4, 521, 838/7, 548/6, 1440/2, 1441/1, 1441/2).
- (3) Plochy a pozemky určené pre verejnoprospešné stavby uvedené v textovej a grafickej časti ÚPN-Z sú v **prílohe č. 3** tohto nariadenia
- **schéma** - 1. Hranice riešeného územia
  - 2. Verejnoprospešné stavby

## §5

### Záverečné ustanovenia

- (1) Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava - Jarovce uznesením č. 198/2012.
- (2) Zmeny a doplnky územného plánu možno urobiť len všeobecne záväzným nariadením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Jarovce.
- (4) Dokumentácia územného plánu podľa tohto nariadenia je uložená a možno do nej nahliadnuť na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava – Jarovce a na Magistráte hlavné-

ho mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Občania majú právo do nej nahliadnuť a robiť si z nej výpisky.

(5) Nariadenie nadobúda účinnosť 24.5. 2012.

Ing. Pavel Škodler  
starosta mestskej časti Bratislava - Jarovce

Vyvesené: 25.4.2012

Zvesené:

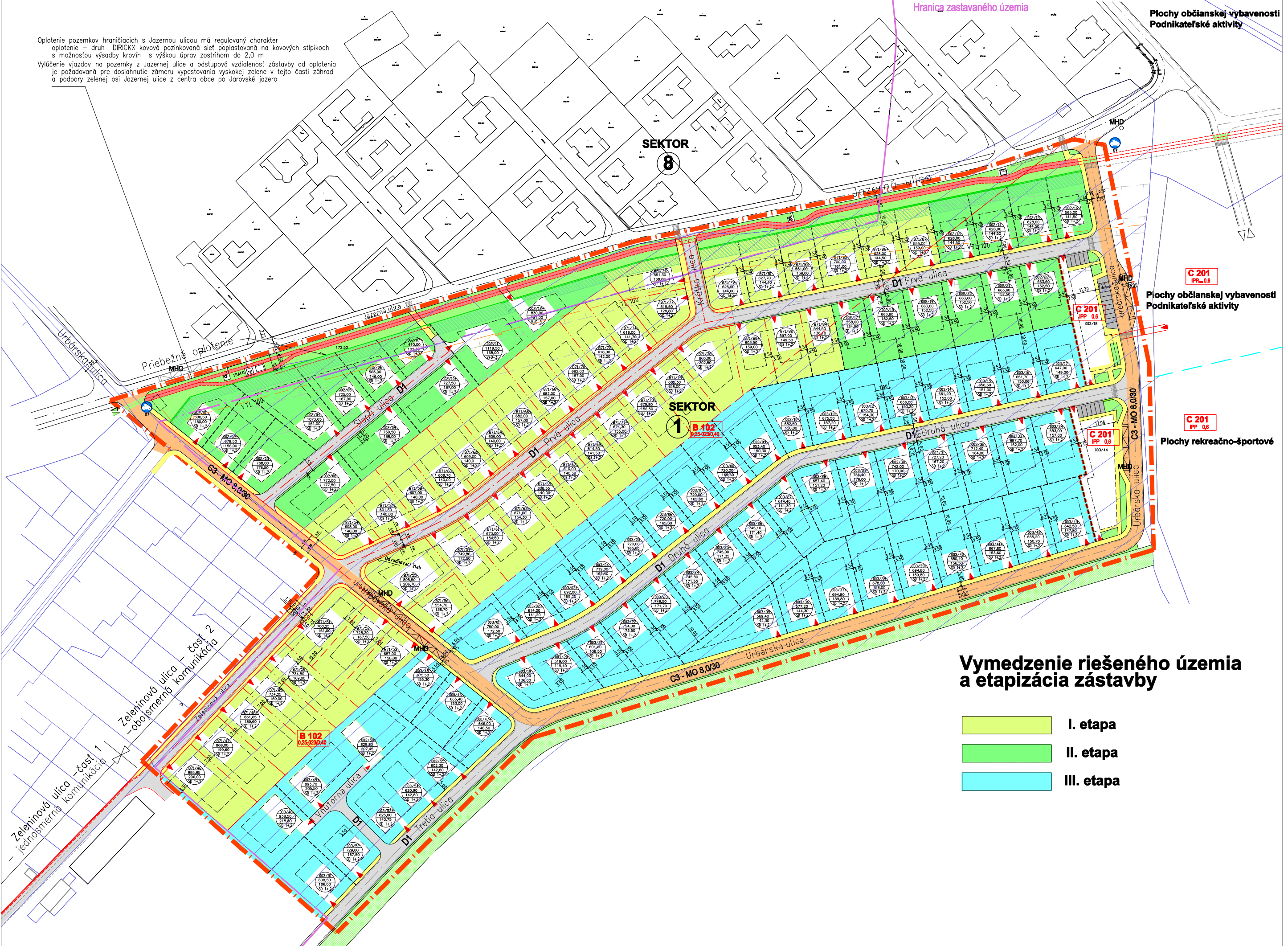
Plochy občianskej vybavenosti  
Podnikateľské aktivity

Oplotenie pozemkov hraničiacich s Jazernou ulicou má regulovaný charakter  
oplotenie – druh DIRICKX kovová pozinkovaná sieť poplastovaná na kovových stĺpkoch  
s možnosťou výsady krovin s výškou úprav zostrihom do 2,0 m  
Vylúčenie vjazdov na pozemky z Jazerej ulice a odstupová vzdialenosť zástavby od oplotenia  
je požadovaná pre dosiahnutie zámeru vypestovania vysokiej zelene v tejto časti záhrad  
a podpory zelenej osi Jazerej ulice z centra obce po Jarovské jazero

Hranica zastavaného územia

SEKTOR 8

SEKTOR 1



C 201  
IPP=0,6

Plochy občianskej vybavenosti  
Podnikateľské aktivity

C 201  
IPP=0,6

Plochy rekreačno-športové

Vymedzenie riešeného územia  
a etapizácia zástavby

- I. etapa
- II. etapa
- III. etapa



## Príloha č. 2

## ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY

## B - Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

## B.1 - málopodlažná bytová zástavba číslo funkcie B 102

Kód	Čís. funk.	IPP max.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.	Priem. podlaž.
B	102	0,4	Málopodlažná bytová zástavba	Izolované RD 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40	1+
				Izolované RD 600-1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40	1+, 2+
				Izolovaný RD nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60	1+, 2+

**Priestorové usporiadanie:**

- **pozemkov** v zóne je riešené na plochách ohraničených uličnou sieťou. plošné výmery sú v rozpätí 500 – 1000 m<sup>2</sup>

**Intenzita zastavania pozemku je stanovená:**

- indexom podlažných plôch **IPP**  
max **0,4**
  - indexom zastavanosti **IZP**  
**0,25** pre pozemky do 600 m<sup>2</sup>  
**0,23** pre pozemky od 600 do 1000 m<sup>2</sup>  
**0,15** pre pozemky nad 1000 m<sup>2</sup>
  - koeficientom zelene **KZ**  
min. **0,40** až **0,60** podielom zelene
- **stavieb** rodinných domov  
zámerom stanoviť jednotný typologický druh RD pre celú zónu:
    - samostatne stojaci rodinný dom (SD)
    - jednotný charakter zastrešením šikmými strechami - s vylúčením plochých striech
  - priemernou podlažnosťou+ 1+, 2+ jedno až dve nadzemné podlažia s obytným podkrovím (v závislosti od plošnej výmery pozemku).

**Regulatívy sú premietnuté v grafickej časti s podrobnosťou na pozemok****Funkčné využitie****prípustné :****základné -**

1. bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s garážou a jedným alebo dvoma nadzemnými podlažiami a podkrovie v závislosti od plošnej výmery pozemku, jedným podzemným podlažím, záhrady s funkciou úžitkovou, okrasnou a rekreačnou,
2. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
3. - parkovanie áut musí byť riešené 2 stojiskami na pozemkoch vlastníkov,

- úkryt CO je stanovený v suterénoch RD vyznačených vo výkr. č. 3
- oplatenie bude priehľadné z ocelového poplastovaného pletiva do ocelových stĺpikov výšky max. 180 cm a s možnosťou výsadby živých plotov.

**doplňujúce, vhodné -**

1. drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie

**výnimočne prípustné :**

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 pre separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**neprípustné :**

1. výroba; skladovanie a zariadenia rôzneho charakteru ako hlavné stavby,
2. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

**B. 2 - občianska vybavenosť číslo funkcie C 201**

Kód	Čís. funk.	IPP max.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podlaž.	IZP max.	KZ min.
C	201	0,6	OV celomest. a nadmestského významu	Rôzne formy špec. zariadení	1+, 2+	0,30	0,30

**Priestorové usporiadanie:**

- **pozemkov** – dva pozemky vo východnej časti zóny naviazané na Urbársku ulicu, prístupné z Prvej a Druhej ulice určené pre OV lokálnej vybavenosti

Intenzita zastavania pozemku je stanovená:

- indexom podlažnosti **IPP** max **0,6**
- indexom zastavanosti **IZP** max **0,30**
- koeficientom zelene **KZ** min. **0,30**

- **stavieb** občianskej vybavenosti

zámer jednotného charakteru objektov so šikmými strechami pre celú zónu bude aplikovaný v hmotovej skladbe aj na stavby OV

- priemerný počet podlaží upravený na **1+ , 2+**

**Funkčné využitie****prípustné :**

**základné** - občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúce obyvateľstvo – materská škôlka, potraviny, pobočka pošty, základné ambulancie, klub dôchodcov, prenájom priestorov pre administratívu

**doplňujúce, vhodné -**

1. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
2. parkovo upravené plochy zelene v rámci spoločenských vstupných plôch.

**neprípustné :**

1. výroba; skladovanie a zariadenia rôzneho charakteru ako hlavné stavby,
2. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania

**doplňujúce ustanovenia :**

- parkovanie áut zamestnancov a návštevníkov riešiť na vlastnom pozemku,
- podľa možnosti riešiť suterénne priestory pre skladovacie a technické účely vrátane podielu parkovacích garáží
- vybudovať odolný kryt CO v suteréne
- zabezpečiť priestor - komoru pre telekomunikačné účely

**B. 3 – regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**

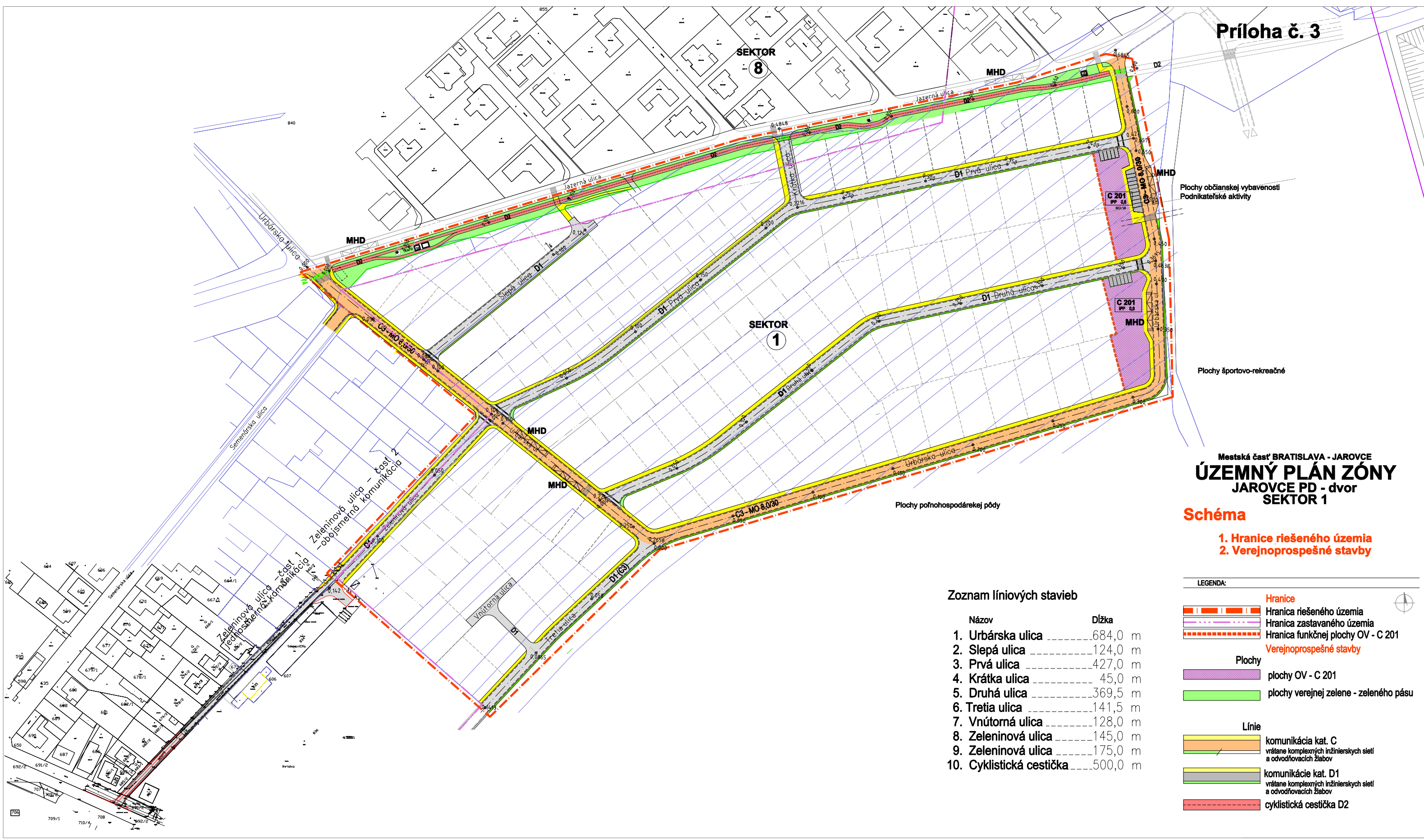
Funkčným a priestorovým regulovaním **dopravného vybavenia** je definované sprístupnenie stavebných pozemkov:

- stanovením príslušnej triedy a kategórie jednotlivých komunikácií novonavrhaných a navrhnutých na rekonštrukciu z dôvodu zlepšenia smerových a šírkových štandardov,
- určením druhu a dimenzie verejných sietí umiestnených do cestného telesa,
- návrhom funkčného riešenia MHD, umiestnením zastávok vo vzťahu k dochádzkovým vzdialenostiam je pripravené priestorové regulovanie v rámci celoobecnej organizácie budúcich liniek.

Funkčným a priestorovým regulovaním **technickej infraštruktúry** vedených vo verejných priestoroch je definované:

- premiestnenie vysokotlakej plynoregulačnej stanice,
- zaokruhovanie plynovodnej siete a vodovodnej siete,
- riešením napojenia kanalizačných stok sektoru 1 do dvoch prečerpávacích staníc v Jazernej ulici,
- odvedenie dažďovej vody z komunikácií do žľabov a vsakovacích jám,
- pripojenie na elektrickú sieť, riešenie verejného osvetlenia a telekomunikačnej siete





Plochy občianskej vybavenosti  
Podnikateľské aktivity

Plochy športovo-rekreačné

Mestská časť BRATISLAVA - JAROVCE  
**ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY**  
JAROVCE PD - dvor  
SEKTOR 1

**Schéma**

1. Hranice riešeného územia
2. Verejnoprospešné stavby

Zoznam líniových stavieb

Názov	Dĺžka
1. Urbárska ulica	684,0 m
2. Slepá ulica	124,0 m
3. Prvá ulica	427,0 m
4. Krátka ulica	45,0 m
5. Druhá ulica	369,5 m
6. Tretia ulica	141,5 m
7. Vnútorňa ulica	128,0 m
8. Zeleninová ulica	145,0 m
9. Zeleninová ulica	175,0 m
10. Cyklistická cestička	500,0 m

LEGENDA:

- Hranice**
- Hranica riešeného územia
  - Hranica zastavaného územia
  - Hranica funkčnej plochy OV - C 201
- Verejnoprospešné stavby**
- Plochy**
- plochy OV - C 201
  - plochy verejnej zelene - zeleného pásu
- Línie**
- komunikácia kat. C vrátane komplexných inžinierskych sietí a odvodňovacích žlabov
  - komunikácie kat. D1 vrátane komplexných inžinierskych sietí a odvodňovacích žlabov
  - cyklistická cestička D2