

# **BYTOVÝ DOM A POLYFUNKCIA**

**OZNÁMENIE O ZMENE  
NAVRHOVANEJ ČINNOSTI**



## Obsah

I. Identifikačné údaje.....	3
II. Názov zmeny navrhovanej činnosti.....	3
III. Údaje o zmene navrhovanej činnosti.....	3
1. Miesto navrhovanej činnosti.....	3
2. Opis technického a technologického riešenia	
2.1 Údaje o vstupoch.....	4
2.2 Údaje o výstupoch.....	6
3. Prepojenie s ostatnými plánovanými činnosťami.....	8
4. Druh požadovaného povolenia.....	8
5. Základné informácie o súčasnom stave živ. Prostredia.....	8
5.1 Charakteristika prírodného prostredia.....	8
5.2 Krajina a jej ochrana.....	11
IV. Vplyvy na živ. prostredie a zdravie obyvateľstva vrátane kumulatívnych a synergických	
1. Posúdenie vplyvov na obyvateľstvo.....	11
2. Prírodné prostredie.....	12
3. Vplyv na krajinu.....	12
4. Riziká spojené s realizáciou činnosti.....	12
5. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti.....	12
6. Posúdenie súladu činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou.....	13
V. Všeobecné zrozumiteľné záverečné zhrnutie.....	13

Prílohy:

Mapa širších vzťahov, fotodokumentácia

Stanovisko obvodného úradu živ. Prostredia

Výpis katastra nehnuteľností

## **I. Údaje o navrhovateľovi**

Názov: Jurský obytný park, spol. s.r.o.

IČO: 36 616 672

Sídlo: Astrová 2/A, 821 01 Bratislava

Oprávnený zástupca navrhovateľa:

Ing. Marek Reguli

Palkovičova 245/13, 821 08 Bratislava

Kontaktná osoba pre informácie:

Ing. Juraj Jadroň

Panónska 14, 900 21 Sv.Jur

+421 905 482 022, [jadron@bencont.sk](mailto:jadron@bencont.sk)

## **II. Názov zmeny navrhovanej činnosti**

*Jurský obytný park – Bytový dom a Polyfunkcia (BD/PF)*

## **III. Údaje o zmene navrhovanej činnosti**

### **1. Miesto navrhovanej činnosti**

Kraj: Bratislavský

Okres: Pezinok

Obec: Svätý Jur

Lokalita: Kačačnice

Katastrálne územie: Svätý Jur

Parcelné číslo: 5084/1, 5084/15, 5085/1, 5085/3, 5090/47, 5090/48, 5090/49,  
5090/72 a 5090/344

Pôvodne navrhovaná zástavba samostatne stojaceho rodinného domu (katalógový typ PROMA, prípadne podľa požiadavky investora bude zmenená v západnej časti územia pozemkoch nepravidelného tvaru na polyfunkčný objekt. Vo východnej časti územia je navrhnutý bytový dom s 18-timi bytovými jednotkami namiesto pôvodných dvoch samostatne stojacich rodinných domov. Výška objektov sa zvýšila

o jedno nadzemné podlažie na dve nadzemné podlažia s obytným podkrovím. Stavebná čiara, výškové a polohové osadenie na pozemku je znázornené vo výkrese osadenia jednotlivého objektu. Strechy novo navrhovaných objektov sú šikmé na bytovom dome v tvare sedlovej strechy s vikiermi a na polyfunkčnom objekte s rozmanitou strešnou rovinou so strešnými terasami. Podrobné riešenie objektov je v čiastkových projektových dokumentáciách.

## 2. Opis technického a technologického riešenia

### 2.1. Údaje o vstupoch

	PF	BD
<u>Funkčné využitie územia</u>		
Celková plocha	2258 m <sup>2</sup>	1630 m <sup>2</sup>
z toho:		
- zastavaná plocha	484 m <sup>2</sup>	462
- index zastavaných plôch	0,22	0,28
- koeficient zelene	0,40	0,40
- úžitková plocha	1172 m <sup>2</sup>	1158 m <sup>2</sup>
- počet obyvateľov		53
- pešie komunikácie	123 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
- parkoviská	360 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
- zelené plochy	903 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>
- ostatné spevnené plochy	388 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
- parkovacie miesta	34	33
Maximálny počet nadzemných podlaží	2+podkrovie	2+podkrovie
Maximálny počet podzemných podlaží	0	0

### Urbanistické riešenie

Navrhovaný súbor sa začleňuje do sústavy existujúcej obytnej štruktúry. Základné hmotovo priestorové poňatie vychádza z lokálnych podmienok územia. Hmotovú skladbu tvorí dvojpodlažný Polyfunkčný objekt s obytným podkrovím. Členením hmoty objektu sa približuje mierkou k tradičnej zástavbe pozdĺž cesty. Bytový dom je tvorený kompaktnou hmotou pôdorysu v tvare „L“. Dvojpodlažný objekt s obytným podkrovím je orientovaný dlhšou časťou pozdĺž Tramínovej ulice čím dotvára rytmus existujúcich bytových domov. Kratšia kolmá časť uzatvára blok a vytvára podmienky

pre budúci rozvoj susednej lokality. Koncepcia zelene uplatňuje dotvorenie a skvalitnenie verejných a súkromných priestorov.

#### Verejný vodovod a prípojky

Z vodohospodárskej infraštruktúry je v lokalite Jurský obytný park vybudovaná nová sieť verejného vodovodu z ktorej je vyvedená prípojka i na pozemky BD a PF.

#### Výpočet potreby pitnej vody

Je vykonaný v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.684 / 2006 .

PF

Počet obyvateľov 50 obyvateľov

Potreba vody na obyvateľa je 100 l/os/deň,

Priemerná denná potreba

$$Q_p = 50 \times 100 = 5000 \text{ l/deň} = 0,058 \text{ l/s}$$

Maximálna denná potreba:

$$Q_m = Q_p \times k_d = 5000 \times 1,4 = 7000 \text{ l/d}$$

Hodinová potreba:

$$Q_h = Q_p \times k_d \times k_h / 24 = 7000 \times 1,4 \times 2,1 \times 10 = 0,63 \text{ l/s}$$

BD

Počet obyvateľov 53 obyvateľov

Potreba vody na obyvateľa je 100 l/os/deň,

Priemerná denná potreba

$$Q_p = 53 \times 145 = 7685 \text{ l/deň}$$

Maximálna denná potreba:

$$Q_m = Q_p \times k_d = 7685 \times 1,4 = 10759 \text{ l/d}$$

Hodinová potreba:

$$Q_h = Q_p \times k_d \times k_h / 24 = 7420 \times 1,4 \times 2,1 \times 10 = 941,41 \text{ l/h}$$

#### Plynofikácia

Pripojenie polyfunkčného objektu aj bytového domu bude jestvujúcou STL plynovodnou prípojkou **DN 25**. Potrubie je z Pe s bralenovou izoláciou, podľa miestnych podmienok. Prípojka ústi v oplotení na pozemku polyfunkcie, kde je umiestnený HUP, regulátor tlaku plynu a plynomer. Tieto zariadenia budú určené v projekte pre stavebné povolenie.

### Elektroinštalácie

Polyfunkcia sa pripojí na el. energiu z exist. vybudovanej NN prípojky.

Bytový dom sa musí dopojiť

### Dopravné riešenie

Stavba sa nachádza v severovýchodnej časti obce Svätý Jur, na začiatku obce v smere od Pezinka. Riešené parcely sú súčasťou obytnej zóny Kačačnice, ktorá má vybudovanú infraštruktúru s rozparcelovanými pozemkami, na ktorých sa rieši už iba parkovanie a pešie plochy. Parkoviska sú tiež prevažne vybudované. Polyfunkčný objekt bude pri západnej hranici obytnej zóny Kačačnice, v blízkosti s cestou II/502. Cesta II/502 je štvorpruhová komunikácia, v prieľahu obcou je funkčnej triedy B2 a je ňu naviazaná celá komunikačná kostra obce. Z cesty II/502 bude umožnené pravé odbočenie k objektu a tiež výjazd do prava. Aby sa zamedzilo ľavým odbočeniam, bude v strede cesty namiesto dopravnej značky V13 (dopravný tieň), vybudovaný deliaci ostrovček. Hlavná dopravná obsluha bude zo slepej areálovej cesty, Muškátovej ulice, ktorá je rovnobežná so vstupnou cestou do zóny, Pannónskou ulicou. Medzi oboma cestami je potok. Parcela, na ktorej je navrhnutý polyfunkčný objekt má lichobežníkový tvar, zo severnej a východnej strany je lemovaná cestami, ktoré bude prepájať navrhovaná vnútro areálová cesta.

## **2.2 Údaje o výstupoch**

### Splašková kanalizácia a prípojky

V riešenom území je navrhnutá delená kanalizácia – splašková a dažďová.

Splaškovou kanalizáciou budú samostatne odvádzané odpadové vody komunálneho charakteru od pripojených nehnuteľností. Napojenie navrhovanej kanalizácie je navrhnuté do novovybudovanej existujúcej siete v Jurskom obytnom parku.

### Zemné práce

Zemné práce pozostávajú z odhumusovania v hrúbke cca. 300 mm, vykopávk a prekopávk, zhutnených násypov, zhutnenia cestnej pláne a zahumusovania v hr. 100 mm s osiatím trávnyim semenom. Prebytočná zemina sa odvezie na skládku, ktorú určí investor, príp. dodávateľ stavby.

### Likvidácia odpadov

V zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 284/2001 Z. z., prílohy č.1, ktorou sa ustanovuje katalogizácia odpadov možno odpady vznikajúce pri výstavbe predmetného objektu zaradiť nasledovne:

Číslo skupiny, podskupiny a druhu odpadu	Názov skupiny, podskupiny a druhu odpadu	Kategória odpadu	Množstvo v t.
<b>17 01</b>	<b>BETÓN, TEHLY, DLAŽDICE</b>		
17 01 01	Betón	O	0,9
17 01 02	Tehly	O	0,7
17 01 07	Zmesi betónu,tehál, dlaždíc	O	0,6
<b>17 02</b>	<b>DREVO,SKLO A PLASTY</b>		
17 02 01	Drevo	O	0,2
17 02 02	Sklo	O	0,06
<b>17 03</b>	<b>BITÚMENOVÉ ZMESI</b>		
17 03 02	Bitúmenové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01	O	0,2
<b>17 04</b>	<b>KOVY</b>		
17 04 05	Železo, oceľ	O	0,7
17 04 09	Kovový odpad kontaminovaný nebezpečnými látkami	N	0,0
17 04 11	Káble iné ako uvedené v 17 04 10	O	0,1
<b>17 05</b>	<b>ZEMINA, KAMENIVO</b>		
17 05 06	Výkopová zemina iná ako v 17 05 05	O	61
<b>17 06</b>	<b>IZOLAČNÉ MATERIÁLY</b>		
17 06 04	Izolačné materiály iné ako 17 06 03	O	0,2
<b>17 09</b>	<b>INÉ ODPADY ZO STAVIEB</b>		
17 09 04	Zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako v 17 09 01 - 03	O	0,5
<b>15</b>	<b>Odpadové obaly</b>		
15 01 01	Obaly z papiera a lepenky	O	
15 01 02	Obaly z plastov	O	0,3

### Nároky na pracovné sily

Nároky na pracovné sily vznikajú iba počas výstavby. Výstavbu bude realizovať vybraný dodávateľ, disponujúci potrebnou kapacitou zamestnancov v požadovanej profesijnej skladbe.

### Iné výstupné zdroje

So žiadnymi inými nepriaznivými zdrojmi (hluk, vibrácie, zápach, riziká havárií, ... ) pri navrhovanej činnosti, ktoré by mali vplyv na životné prostredie sa nepredpokladá.

### **3. Prepojenie s ostatnými plánovanými činnosťami v dotknutom území**

Navrhovaná činnosť je jej riešením výhodná hlavne pre ochranu pred hlukom z cesty II/502. Polyfunkcia vytvára zvukovú bariéru z tejto cesty. Bytový dom opticky uzatvára obytnú časť Jurský park

### **4. Druh požadovaného povolenia**

Navrhovaná činnosť nevyžaduje špeciálne povolenia. Vyžaduje vyjadrenia zúčastnených strán konania a povolenia stavebného úradu.

### **5. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia**

#### **5.1 Charakteristika prírodného prostredia**

##### Geomorfologické pomery

Podľa regionálneho geomorfologického členenia (Mazúr-Lukniš, 1980) je záujmové územie súčasťou Podunajskej pahorkatiny, časti Podmalokarpatská pahorkatina, ktorá je zo severozápadu lemovaná pohorím Malé Karpaty.

Terén územia je rovinný, s miernym spádom k juhu. Dosahuje nadmorskú výšku cca. 135-140 m n.m.

##### Horninové prostredie

Z geologického hľadiska je záujmové územie súčasťou okrajovej časti podunajskej panvy, ktorá predstavuje depresiu vyplnenú terciérnymi sedimentami. Na geologickej stavbe posudzovaného územia sa podieľajú :

- sedimenty kvartéru
- horniny kryštalinka Malých Karpát
- sedimenty neogénu.

##### Kvartér

Povrchovú vrstvu tvoria sedimenty kvartéru, ktoré sú v území zastúpené fluvialnými sedimentami. Sú tvorené hlinito-piesčitými štrkami, piesčitými hlinami so štrkom, hlinitými pieskami, piesčitými a ílovitými hlinami. Pri okraji pohoria sú štrky



hrubozrnné až balvanité, smerom do Podunajskej panvy sa frakcia zjemňuje, až sedimenty nadobúdajú charakter hlinitých pieskov so štrkom.

#### Kryštalínium

Kryštalínium buduje v záujmovom území svahy Malých Karpát. Je zastúpené hlavne dvojsľudovými granitmi až granodioritmi, s častým výskytom žíl pegmatitov a mylonitových pásiem. V lokalite sa vyskytuje v podloží neogénu.

#### Neogén

Neogénne sedimenty tvoria predkvartérnu výplň podunajskej panvy. Sú zastúpené sedimentami vrchného miocénu a pliocénu, vo vývoji vápnitých ílov, ílov, pieskov a podradne štrkov. Súvrstvie je charakterizované prevahou pelitických ílovitých členov nad psamitickými, piesčítymi.

V zmysle regionálnej inžinierskogeologickej rajonizácie Slovenska (M. Matula, 1985) patrí záujmové územie do rajónu údolných riečnych náplavov. Problémy môže spôsobovať vyššia hladina podzemnej vody a lokálna prítomnosť bahnitých sedimentov.

V širšom okolí sa nevyskytujú žiadne ložiská nerastných surovín.

#### Klimatické pomery

Podľa klimatického členenia Slovenska (Atlas SSR, 1980) patrí územie do teplej oblasti.

Priemerné ročné teploty sú 9,8 °C. Priemerné ročné zrážky sú 687 mm. Prevládajúcim smerom vetra v riešenom území sú severozápadné vetry; rýchlosť vetra je 1,2 m/s.

#### Voda

Územie patrí do povodia Dunaja, čiastkového povodia 4-21-15. Oblasť Sv. Jura je odvodňovaná prostredníctvom Šúrskeho kanála, ktorý zbiera povrchové toky Malých Karpát a odvádza ich do Malého Dunaja.

V širšom okolí posudzovanej lokality sa zdroje minerálnych vôd nenachádzajú. Z minulosti sú známe sírnaté kúpele v lokalite za železnicou.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne vodohospodársky chránené územia ani zdroje podzemných vôd využívané pre zásobovanie.

### Pôda

V nive vodného toku sa vyskytuje pôdny typ fluvizem. Prevláda subtyp fluvizem glejová a pseudoglejová. Zrnitostne (pôdny druh) sú stredne ťažké. Humusový horizont je hrubý 0,30-0,45 m, so strednými až vysokým obsahom humusu (pôdy pod trvalým trávnym porastom, najmä u fluvizemí glejových je obsah humusu vyšší). Pôdy sú hlboké, bez skeletu. Pôdna reakcia je slabo kyslá. Lokálne, v depresných polohách sa môžu vyskytovať gleje (trvalo zamokrené pôdy).

### Fauna

Na základe členenia Slovenska (Atlas SSR, 1980) na živočíšne regióny záujmové územie spadá do provincie Karpaty, oblasti Vnútrokarpatské znížieniny, obvodu juhoslovenského, okrsku dunajského, podokrsku nížinného.

Zloženie fauny širšieho riešeného územia je výsledkom pôsobenia zložitého komplexu prírodných činiteľov a zásahov človeka. Vzhľadom na konfiguráciu terénu, na pomerne vysokú výškovú zonálnosť a expozíciu, v kontexte s lokálnymi podmienkami, je súčasná fauna výrazne rôznorodá. V širšom riešenom území sa uplatňujú druhy od typicky nížinných až po pahorkatinné, s prevahou typicky teplomilných prvkov. Živočíšne spoločenstvá, ich vnútornú štruktúru a kvalitu z regionálneho i lokálneho pohľadu modeluje ďalej kombinácia charakteru rôznorodosti orografických celkov, štruktúra krajiny a bohatosť rôznorodosti prítomných typov biotopov. V širšom riešenom území majú väčší význam predovšetkým hydrické biotopy Šúrskeho kanála a jeho prítokov a nelesná drevinná vegetácia (brehové porasty, lesíky, remízky, medze, kriačiny).

Priamo v riešenom území sa vyskytujú druhy viazané na poľnohospodársku kultúrnu krajinu. Prevládajú tu živočíšne spoločenstvá, ktoré sú na poľnohospodárske plochy viazané iba potravnými vzťahmi, nakoľko pre intenzívne využitie územia tu nemajú vhodné hniezdne možnosti. K najbežnejším druhom patria škovránok poľný, jarabica poľná a hrdlička záhradná.

## **5.2 Krajina a jej ochrana**

### Štruktúra krajiny a využitie územia

Riešené územia má typický antropogénny charakter s intenzívnym polyfunkčným využitím. Prelínajú sa tu prvky poľnohospodárskej a sídelnej krajiny. V širšom území, sa tu zachovali prvky prírodného resp. poloprírodného charakteru. Sídlo Svätý Jur a jeho okolie predstavuje krajinu vidieckeho typu. Okolie sídel v nížinnej časti tvorí poľnohospodárska krajina, ktorá smerom do pohoria prechádza do horskej krajiny s lesným hospodárstvom a turisticko-rekreačnou funkciou.

#### Ochrana prírody a krajiny

Do riešeného územia nezasahuje žiadne chránené územie. V širšom okolí sa nachádza NPR Šúr, ktorej ochranné pásmo prebieha za železnicou a CHKO Malé Karpaty, ktorej hranica prebieha cca. 800 m severne od lokality.

V posudzovanom území sa nenachádza žiadny chránený strom. V širšom území boli na základe regionálneho územného systému ekologickej stability pre oblasť Bratislava – vidiek (Staneková, 1993) vyčlenené nasledovné prvky:

##### Biocentrá

- biocentrum nadregionálneho významu Jurský Šúr, ktorého jadro tvorí NPR Šúr
- biocentrá regionálneho významu - Jurské jazero
- lokalita nad Jurom

##### Biokoridory

- nadregionálny biokoridor Strmina – Šúr – Malý Dunaj
- lokálny biokoridor Jurský potok.

## **IV. Vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva vrátane kumulatívnych a synergických**

### **1. Posúdenie vplyvov na obyvateľstvo**

#### Vplyvy počas výstavby

Vplyvy obdobia výstavby predstavujú predovšetkým zvýšenú hlukovú záťaž a prašnosť, ktorú budú najviac pociťovať obyvatelia novej lokality Jurský obytný park. Časovo možno obdobie s najvýraznejším pôsobením ohraničiť na cca. 1 rok. Tieto vplyvy je do určitej miery zmierniť vhodnými organizačnými opatreniami.

K priaznivým vplyvom obdobia výstavby patrí vytvorenie pracovných príležitostí.

### Vplyvy počas prevádzky

Výstavbou obytného súboru sa sleduje uspokojovanie potrieb obyvateľstva z hľadiska nárokov na bývanie a vybavenosti. Z tohto hľadiska sa jedná o pozitívny vplyv činnosti na obyvateľstvo.

## **2. Prírodné prostredie**

Realizáciou investície nedochádza k likvidácii žiadneho ekosystému, či biotopu. Výstavbou areálu nedochádza k žiadnym významným vplyvom na genofond ani biodiverzitu riešeného územia, z územia nie je vytlačený nijaký významný rastlinný ani živočíšny taxón.

Vzhľadom na mierne zvlnený charakter územia, stavebné práce nebudú znamenať významné ovplyvnenie reliéfu alebo horninového prostredia.

## **3. Vplyvy na krajinu**

Výstavbou BD a PF nedôjde k zásadnému zásahu do scenérie krajiny, keďže tieto sa budú nachádzať v už novej lokalite a svojou veľkosťou a architektonickým vzhľadom ju zásadne neovplyvnia.

Navrhovaná výstavba nezasahuje do žiadnych veľkoplošných a maloplošných chránených území. Nie je zasiahnutý ani žiaden chránený strom.

## **4. Riziká spojené s realizáciou činnosti**

Vzhľadom na charakter činnosti, nie sú s hodnoteným zámerom spojené žiadne riziká.

## **5. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti**

V rámci jednotlivých zložiek navrhujeme:

### Hluk a iné rizikové faktory

- výstavbu organizovať tak, aby boli minimalizované vplyvy hluku a prašnosti na súbor obytných domov;
- spracovať projekt ozelenenia areálu, včítané pásu izolačnej zelene zo strany cesty, za účelom eliminácie hluku a zachytávania emisií;
- na základe spracovaného radónového prieskumu vykonať opatrenia proti jeho účinkom;
- vykonať opatrenia na stavebnej konštrukcii na elimináciu hluku od cesty II/502.

### Ochrana ovzdušia

- počas skúšobnej prevádzky kotolne zabezpečiť meranie dodržania emisných limitov v súlade s predpismi na úseku ochrany ovzdušia.

### Odpadové hospodárstvo

- v rámci dokumentácie pre stavebné povolenie navrhnúť konkrétny spôsob zneškodňovania odpadov vzniknutých pri výstavbe.

### Ochrana pamiatok

- vzhľadom k tomu, že v území nebol robený plošný prieskum územia, je potrebné pri zemných prácach postupovať podľa zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, ako aj stavebného zákona.

## **6. Posúdenie súladu činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou**

Plánovaná činnosť je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Svätý Jur, ktorá určuje danú lokalitu pre bývanie a vybavenosť.

## **V. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie**

Navrhovaná činnosť ako celok bola posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Mapa širších vzťahov:







Dátum spracovania: 30.3.2014

Spracovateľ:

Ing. Juraj Jadroň

Panónska 14, 900 21 Sv.Jur

+421 905 482 022, [jadron@bencont.sk](mailto:jadron@bencont.sk)

Navrhovateľ:

Ing. Marek Regulí

Palkovičova 245/13, 821 08 Bratislava

.....  
Ing. Juraj Jadroň

.....  
Ing. Marek Regulí