

**ZÁVÄZNÄ ČASŤ**

**ZMENY**

**A**

**DOPLNKY**

ÚZEMNEHO PLÁNU  
MESTA SVÄTY JUR

**01/2012**

**CHLEBNICE**

VYPRACOVAL

ING.ARCH. MILAN ZELINA

OBSTARÁVATEĽ

**MESTO SVÄTY JUR**

ODBORNE SPÔSOBILÄ OSOBA PODĽA §2a

ING. TEREZIA DAVIDOVÄ

STUPEŇ ÚPD, DÄTUM 09/2012



**OBSAH**

**Závaznej časti Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 01/2012 - Chlebnice je vyhotovený podľa §§ 12 a 17 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.**

1. Identifikačné údaje.....	3
2. Závazná časť.....	3
3. Grafická časť - Závazná časť.....	10



## 1. Identifikačné údaje

Názov: **Zmeny a Doplnky  
Územného plánu mesta Svätý Jur 01/2012 – Chlebnice**

Obstarávateľ: mesto Svätý Jur  
Prostredná ul. 29, 900 21 Svätý Jur, Slovenská republika

Odborne spôsobilá osoba podľa § 2a, zák. č.: 50/1976 Zb.:  
Ing. T. Davidová

Vypracoval: Ing.arch. Milan Zelina, AA SKA urbanizmus  
Mgr. Salková ekológia  
Ing. Izák, ASI SKSI technická infraštruktúra  
pán Karen, ASI SKSI technická infraštruktúra

Stupeň: Zmeny a Doplnky Územnoplánovacej dokumentácie mesta/obce

Dátum: September 2012

## 2. Závazná časť

Závazné regulatívy rešpektujú podmienky činnosti v OP MPR Svätý Jur uvedené v rozhodnutí Obvodného úradu v Pezinku o vyhlásení OP MPR Svätý Jur č. sek. 36/1996 z 22. 4. 1996, právoplatného 20. 5. 1996.

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrené vo forme regulatívov, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, stanovujú podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

Závazné regulatívy Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 01/2012 - Chlebnice dopĺňajú a menia záväzné časti Územného plánu mesta Svätý Jur schváleného v r. 2004 v znení Zmien a Doplnkov z februára 2007 (označenie ZaD č. 1 ÚPN), z 1 júla 2009 (označenie ÚPN ZaD č.1/2009) a novembra 2010 (označenie ÚPN ZaD č.2/2009) týkajúce sa riešenej zóny Chlebnice o nasledujúce:

### a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické, kúpeľné krajinnno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

#### Regulatívy priestorového usporiadania:

- Regulatívy priestorového usporiadania sú definované pre celé riešené, bilancované územie a aj pre jeho sektory.
- Pre celé územie sú stanovené nasledujúce záväzné regulatívy priestorového usporiadania:
  - 1) **Koeficient zelene** vyjadruje pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a plochou pozemku. Pre celé územie platí.....**0,2**
  - 2) **Koeficient zastavanosti** vyjadruje pomer medzi plochou zastavanou nadzemnými pozemnými stavbami a plochou pozemku. Pre celé územie platí.....**0,5**
- V schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, podľa písmena l) sú definované priestorové usporiadania pre jednotlivé sektory, podľa nasledujúcich záväzných regulatívov:
  - 3) **Maximálna podlažnosť**.
  - 4) **Maximálna absolútna výška objektov** vo vzťahu k rastlému terénu.

#### Regulatívy funkčného využitia:

- Hlavné funkčné využitie: Športové a rekreačné územie zóny zabezpečuje požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva a turistov. Do športovej a rekreačnej plochy sa musia umiestniť športové zariadenia, ihriská, kúpaliská, zariadenia verejného stravovania a niektorých služieb, centrá voľného času a zariadenia so špecifickou funkciou. Časť športového a rekreačného územia zóny môžu tvoriť zeleň najmä lesy a sady, trávne plochy a prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy.
- V ďalšom bode, podľa písm. b) tejto záväznej časti sú definované: Prístupné, Obmedzujúce a Zakazujúce funkčné využitia.
- V schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, podľa písmena l) tejto záväznej časti sú definované funkčné využitia pre jednotlivé sektory.

#### Regulatívy urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické:

- Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia vychádzajú z regulatívov urbanistických, priestorových, kompozičných a kultúrno-historických a ich hmotovo a funkčne vyjadrujú.
- Regulatívy urbanistické, priestorové, kompozičné a kultúrno-historické sú podrobne riešené v bode, písm. e). tejto záväznej časti.

#### Regulatívy krajinnno-ekologické:

- Zásady a regulatívy na starostlivosť o životné prostredie sú podrobne riešené v bode, písm. f) a aj písm. e). tejto záväznej časti.
- Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia vychádzajú z regulatívov starostlivosti o životné prostredie a ich hmotovo a funkčne vyjadrujú.

#### Regulatívy dopravné, technické:

- Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia vychádzajú a rešpektujú potreby verejného dopravného vybavenia a ich hmotovo a funkčne vyjadrujú.
- Regulatívy dopravné a technické sú podrobne riešené v bode, písm. d). tejto záväznej časti.



**b. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)**

Územie Chlebnice je podľa týchto Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 01/2012 – Chlebnice homogénnym monofunkčným územím.

**Hlavné funkčné využitie:** Športové a rekreačné územie zóny zabezpečuje požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva a turistov. Do športovej a rekreačnej plochy sa musia umiestniť športové zariadenia, ihriská, kúpaliská, zariadenia verejného stravovania a niektorých služieb, centrá voľného času a zariadenia so špecifickou funkciou. Časť športového a rekreačného územia zóny môžu tvoriť zeleň najmä lesy a sady, trávne plochy a prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy.

**Prípustné funkčné využitie:** umožňuje umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu športového a rekreačného územia, ktoré slúžia prevažne na kultúrne potreby obyvateľstva, občiansku vybavenosť, turistickému ruchu a miesta na zhromažďovanie.

**Obmedzujúce funkčné využitie:** vymedzuje funkcie, ktoré je možné v zóne umiestňovať iba v malom rozsahu a to: obytné budovy a funkciu bývania a aj funkcie, ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie, napríklad malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy.

**Zakazujúce funkčné využitie:** definuje neprípustné funkcie pre riešenú zónu Chlebnice, ktorými sú: zariadenia pre priemyselnú a poľnohospodársku výrobu, ako aj iné prevádzky, ktoré majú negatívny vplyv na životné prostredie a rušia výrazne svoje okolie, napríklad skladové plochy a nadradené zariadenia technickej infraštruktúry.

**c. Zásady a regulatívy na umiestnenie občianskeho vybavenia územia**

Riešená zóna Chlebnice má obsahovať najmä tieto funkcie a zariadenia:

1) Prioritne potrebné:

- Futbalový štadión s kapacitou do 2000 miest a s hracou plochou 100x64 m,
- Viacúčelovú spoločenskú a športovú halu pre sálové športy: basketbal, hádzaná, volejbal a tenis s kapacitou v prípade konania spoločenského podujatia do 1000 osôb.

2) Sekundárne potrebné:

- Objekt pre plavecké disciplíny s kapacitou do 200 osôb a s plochou bazénu 50x25 m,
- Tenisovú halu a kurty,
- Objekt pre krytú hokejovú ľadovú plochu s kapacitou do 300 osôb s hracou plochou 60x30 m.

Ďalej zóna bude obsahovať, v meste absentujúce, plochy a zariadenia občianskej vybavenosti a to najmä funkcie v zmysle Odporúčanej štruktúry základného a vyššieho občianskeho vybavenia:

- klubovne záujmových a spoločenských organizácií,
- ihriská pre deti, pre dospelých,
- štadióny
- telocvične, sauny,
- plavecké bazény, otvorené a kryté,
- viacúčelová kultúrna sála,
- ihriská maloplošné a veľkoplošné,
- hotel, reštaurácie, kaviarne.

**d. Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia**

Zmeny a Doplnky územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice navrhujú tieto zásady a regulatívy na umiestňovanie verejného dopravného a technického vybavenia územia:

Dopravné vybavenie

- Miestna obslužná komunikácia (MO) 6/40, s jednostranným chodníkom šírky min. 2 m, prechádzajúca pri telese železničnej trate a mimoúrovňovo ju križuje v severovýchodnej časti riešenej zóny Chlebnice. Riešená verejná komunikácia je navrhnutá od križovatky ulíc Kúpelné a Pri čističke odpadových vôd po ul. SNP a ďalej po ul. Nová Pezinská.
- Rešpektovať pripravovanú líniovú stavbu ŽSR Implementácia GSM-R do siete ŽSR úsek Bratislava-Žilina -Čadca-štátna hranica SR/ČR.
- Podjazdnú výšku pri výstavbe cestných nadjazdov nad železnicou riešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimálne 7 m nad úrovňou koľají.
- MO 7/40, s jednostranným chodníkom šírky min. 2 m, prechádzajúcu od križovatky s navrhovanou MO 6/40 pri trati ŽSR až po výhľadové premostenie Šúrskeho kanála, pre napojenia na pripravovanú preložku cesty II/502. Navrhovaná MO 7/40 bude vo výhlade v mieste premostenia rozšírená o cyklochodník a potom celková šírka chodníka bude 5 m.
- Nábřežný promenádový peší a cyklistický chodník s minimálnou šírkou 7 m, prechádzajúci od ulice Kúpelné pri brehu Šúrskeho kanála a jeho prítoku. Chodník je navrhnutý na korune hrádze a úrovňovo križuje novonavrhanú komunikáciu MO 7/40. Nosnosť nábřežnej promenády budú zvýšená pre prejazd mechanizmov SVP, š.p. spravujúceho pobrežné pozemky vodných tokov.
- Pešie a cyklistické napojenie zóny je riešené prostredníctvom troch napojení na existujúce, alebo plánované mestské pešie a cyklistické koridory:
  - a) Cyklistické a pešie napojenie v pokračovaní Nábřežného promenádového chodníka pri brehu Šúrskeho kanála, pri čistiarni odpadových vôd na ul. Kúpelné.
  - b) Pešie napojenie v kombinácii s ukľudneným cyklistickým prepojením prostredníctvom existujúceho verejného podchodu slúžiacemu železničnej zástavke Svätý Jur.
  - c) Pešie napojenie v kombinácii s ukľudneným cyklistickým prepojením prostredníctvom novonavrhaného verejného nadchodu, premostenia, alebo podjazdu trate ŽSR s napojením na ul. SNP a na ul. Nová Pezinská. Podjazdnú výšku pri výstavbe cestných



nadjazdov nad železnicou riešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimálne 7 m nad úrovňou koľají.

- Rekonštrukcia podjazdu pod traťou, dráhou ŽSR na ul. Kúpeľné v súlade s STN 73 6110, zmena 1. Pričom je potrebné rozšíriť a zvýšiť jeho prejazdnu svetlú šírku a výšku.
- Návrh riešenia vymedzuje plochy statickej dopravy primerane vo vzťahu k veľkosti zóny a jej funkčnému a hmotovo-priestorovému vybaveniu. Pre jednotlivé objekty a zariadenia je potrebné v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie výpočet nárokov statickej dopravy riešiť podľa požiadaviek STN 73 6110, zmena 1, alebo v tom čase platnom znení príslušnej EN, resp. STN a vychádzať zo stupňa automobilizácie – 1:5, pri delbe dopravnej práce v pomere IAD – 20%, ostatné druhy dopravy – 80%.
- Statická doprava v riešenej zóne bude slúžiť aj pre potreby tzv. integrovaného uzla dopravy, umožňujúceho napojenie na integrovaný systém dopravy Bratislavského regiónu. Parkoviská budú súčasne slúžiť ako odstavné plochy pre rekreačné zariadenia. Kumulatívnu funkciu umožňuje optimálne časové rozdelenie využitia parkovísk:
  - a) v pracovných dňoch, v pracovnom čase budú využívané účastníkmi integrovanej dopravy,
  - b) vo večerných hodinách a v dňoch pracovného pokoja budú využívané návštevníkmi rekreačných zariadení.

Uzol integrovanej dopravy vytvára požiadavku na záchytné parkovisko s celkovou kapacitou 140 parkovacích miest.

- Presný počet parkovacích miest zariadení občianskej vybavenosti, ktoré budú kyvadlovo využívané aj pre integrovanú dopravu, stanoví výpočet nárokov na statickú dopravu. Statická doprava bude prepočítaná v zmysle STN 736110, čl.16.3.10, tab.20. Základné ukazovatele pre výpočet:
  - a) Jedno krátkodobé parkovacie miesto pripadá na 20 návštevníkov okrsku.
  - b) Jedno krátkodobé parkovacie miesto pripadá na 10 návštevníkov predajne, zariadení občianskej vybavenosti.
  - c) Jedno krátkodobé parkovacie miesto pripadá na 30m<sup>2</sup> plochy administratívy, zariadení občianskej vybavenosti.
  - d) Jedno dlhodobé odstavné parkovacie miesto pripadá na 5 zamestnancov, zariadení občianskej vybavenosti.
  - e) Celkový počet parkovacích miest sa vypočíta v následných stupňoch projektovej dokumentácie podľa vzorca:

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_v \cdot k_p \cdot k_d$$

#### Technické vybavenie

- Nová kiosková trafostanica 22/0,42 kV bude osadená jedným transformátorom 630 kVA, bude zapojená do jestvujúcej VN linky č. 1015. Novonavrhané rozvody NN z tejto trafostanice budú káblové, napojené aj jestv. distribučné rozvody NN, v súčasnosti napájané z TS 0029-012.
- Dve stožiarové trafostanice – TS 0029 – 007 a TS 0029 – 012 – budú zrušené a nahradené kioskovou trafostanicou napojenou z linky 1015 a zokruhouvanou s

trafostanicou distribučného charakteru. Z trafostanice budú káblovými vývodmi NN napojení terajší odberatelia.

- Riešenie obsahuje aj návrh zmeny vedenia liniek VN a NN zo vzdušných na káblové v záujmovom území Chlebnice.
- Potrubie splaškovej kanalizácie DN200 bude vedené v navrhovaných komunikáciách. Napojenie je navrhnuté na jestvujúcu splaškovú kanalizáciu DN1000 pred vstupom do areálu ČOV. Ako materiál sa použijú rúry PVC hrdlové DN200 – na trase budú osadené typové prefabrikované revízne šachty.
- Dažďová kanalizácia DN200, ktorá bude vedená súbežne s navrhovanými objektami. Dažďové vody z parkovísk sa prečistia v prefabrikovaných odlučovačoch ropných látok (s dočistením na 0,1 mg Nel/1). Ako materiál sa použijú rúry PVC hrdlové DN200 – na trase budú osadené typové prefabrikované revízne šachty.
- Dažďové vody budú vypúšťané prostredníctvom vsakov a cez dva vyústne objekty do priľahlého Šúrskeho kanála. Pri návrhu ďalších stupňov dokumentácie je potrebné uplatniť princíp vypúšťania len takého množstva vôd do Šúrskeho kanála, aké by prirodzene odtieklo z plôch pred ich zástavbou. Ďalej je potrebné zadržať nadlimitný odtok dažďových vôd vo vlastnom území formou retenčných zariadení dimenzovaných na návrhovú zrážku s periodicitou p=0,05 (20 ročná zrážka).
- Charakteristické hydrologické údaje recipientu dažďových vôd Šúrskeho kanála v súčasnosti sú: v dĺžke 9,08 km preteká okresom Pezinok od km 6,75 do km 15,830, v celom úseku komplet upravený.
- Vodovodné potrubie DN150 bude vedené v navrhovaných komunikáciách MO 6/40 a Nábřežnej promenáde a tak bude zokruhouvané okolo celého záujmového územia. Napojenie sa zrealizuje na jestvujúci verejný vodovod DN200 pri Štúrovej ulici. Ako materiál sú navrhnuté rúry HDPE, opatrené v celom rozsahu vyhladávacím vodičom.
- Plynovodné potrubie D110 bude vedené súbežne s vodovodom pozdĺž celého navrhovaného územia v navrhovaných komunikáciách MO 6/40. Napojenie sa zrealizuje na jestvujúci verejný STL plynovod DN200 pri Štúrovej ulici. Ako materiál sú navrhnuté rúry HDPE.
- Trasy telekomunikačných vedení budú viazané na verejné dopravné koridory miestnych obslužných komunikácií.

Súčasťou riešenia územia z hľadiska zásobovania plynom sú aj tieto návrhy:

- Preložka VTL plynovodného potrubia DN 150, tlak 25 barov za Šúrsky kanál po celej dĺžke zóny Chlebnice tak, aby jeho bezpečnostné pásmo nebolo v kolízii s navrhovanými objektmi zóny Chlebnice.
- Preložka VTL plynovodného potrubia DN 150, tlak 25 barov pri ulici Nová Pezinská.

Z hľadiska dopravného plánovania návrh rešpektuje zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách („cestný zákon“) a šírkové usporiadanie miestnych komunikácií v súlade s STN 73 6110, zmena 1.

Návrh rešpektuje dopravné siete a zariadenia alokované v trasách multimodálnych koridorov (hlavná sieť TEN-T) a to multimodálny koridor č. V.a. Bratislava – Žilina – Prešov/Košice – Záhor/Čierna nad Tisou – Ukrajina, **M120**: Bratislava – Žilina – Čadca – Zwardon – Varšava – Gdansk, modernizovaná na rýchlosť 160-200 km/h.

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú stanovené zákonom č. 610/2003 Z.z. Návrh rešpektuje STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu. Návrh riešenia zároveň rešpektuje ochranné pásma vodohospodárskych zariadení v zmysle zákona č.



442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení a jeho vykonávacích predpisov aj ochranné pásma energetických zariadení v zmysle zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike v platnom znení a jeho vykonávacích predpisov.

**e. Zásady a regulatívy na zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, na ochranu a využívanie prírodných zdrojov, na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene**

**Regulatívy na zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

Podmienky činnosti v Ochrannom pásme mestskej pamiatkovej rezervácie (OP MPR) Svätý Jur smerujú k ochrane hodnôt a existujúcich kvalít vymedzeného územia, k zvýrazneniu a doplneniu hodnôt, ktoré sa viažu na rezerváciu. Preto sa určuje, že:

- všetky činnosti súvisiace s výstavbou, dostavbami, prestavbami, na ktoré sa vzťahuje stavebný zákon a jeho nadväzujúce právne úpravy podliehajú odbornému vyjadreniu a odsúhlaseniu odbornej organizácie pamiatkovej starostlivosti, ktorou je t.č. (Pamiatkový ústav Bratislava) Krajský pamiatkový úrad Bratislava,
- pri výstavbe, dostavbe a prestavbe vo vymedzenom území sa musí rešpektovať historická a zachovaná uličná sieť s uličnými čiarami,
- novšiu urbanistickú štruktúru v rámci rozšíreného intravilánu, ktorá síce nevykazuje výraznejšie pamiatkové hodnoty, ale v záujme ochrany pamiatkovej rezervácie bude tvoriť jej ochranné pásmo, upravovať a obnovovať tak, aby podporovala snahu o zachovanie charakteristickej zástavby a to ako v pôsobení jej krajinného zázemia, tak i v prejave vonkajšieho a vnútorného obrazu sídla,
- zachovávať kvalitné diaľkové pohľady na rezerváciu a priehľady do interierov zástavby rezervácie, predovšetkým v exponovaných pohľadových kuželoch, pohľady z hlavných prístupových ciest do rezervácie, najmä smerom od Bratislavy, z diaľničného a železničného Ťahu,
- zachovávať a regenerovať existujúcu zástavbu a historickú architektúru dotvárajúcu mestské prostredie pri rešpektovaní zásady polyfunkcie prostredia: kombinácia obchodno-obslužnej, spoločenskej a obytnej funkcie,
- na území ochranného pásma zamedziť zhoršovaniu životného prostredia, pri výstavbe vylúčiť prevádzky, ktoré majú nadmerné priestorové požiadavky a znečisťujú okolie,
- novú výstavbu realizovať len s rešpektovaním hmotovo-priestorovej skladby a výškového zónovania pri uplatnení a sprísnení architektonických a výtvarných kritérií,
- zabezpečenie ochrany a primárnej údržby verejnej zelene, záhrad a cintorína,
- kultúrnu krajinu tvoriacu bezprostredné okolie urbanistickej štruktúry s cieľom zachovania, resp. prinávratenia historickej štruktúry využitia zeme reprezentovanej pôvodnými vinicami, kamennými múrmi a terasami, historickou cestnou sieťou medzi vinicami, ako i diverznými krajinnými štruktúrami /sady, lesíky, kroviny, záhrady, trávové porasty, lúky a vodné plochy v Šúri, prirodzené korytá potokov/ v rámci krajinného spolupôsobenia sídla s okolitou krajinou ochrániť v maximálnej možnej miere,
- z hľadiska funkčného využitia je nutné zachovávať tradičné využitie pre obytno-kultúrno-spoločenskú funkciu, ako plnohodnotného mestečka s výrazným zázemím na poľnohospodárstvo – vinohradníctvo so zvýšeným podielom služieb a prímestskú

rekreáciu pre Bratislavu /pohostinské a ubytovacie služby/ so sieťou malej výroby a služieb, ako aj využitie pre cestovný ruch /vinárničky, krátke turistické trasy cez Malé Karpaty a pod./.

Ďalej v zmysle OP MPR Svätý Jur je nevyhnutné dodržiavať podmienky určené v Zásadách pamiatkovej starostlivosti o pamiatkovú rezerváciu Svätý Jur, vypracované Pamiatkovým úradom Bratislava v roku 1989 s cieľom ochraňovať Génia loci hodnotnej historickej štruktúry, veduty, panorámy a siluety mesta Svätý Jur.

**Regulatívy, na ochranu a využívanie prírodných zdrojov, na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene**

**a. Územná ochrana**

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov **platí v celom riešenom území prvý stupeň ochrany.**

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa v širšom okolí navrhovanej lokality nachádza chránené územie:

- **Prírodná rezervácia Šúr** - vyhlásená v roku 1952, naposledy novelizovaná Vyhláškou Krajského úradu ŽP v Bratislave č. 1/2009 z 25. mája 2009, ktorou sa vyhlasuje prírodná rezervácia Šúr a jej ochranné pásmo. PR je vyhlásená z dôvodu ochrany biotopov európskeho a národného významu, najmä pôvodných spoločenstiev slatinného jelšového lesa a vrbovo-topoľového nížinného lužného lesa, dubovo-brestovo-jaseňového nížinného lužného lesa, vnútrozemských slanísk a slaných lúk, ako aj mokradných a lúčnych spoločenstiev po obvode jelšového lesa s výskytom vzácných a ohrozených druhov rastlín a živočíchov európskeho a národného významu. PR má výmeru 654,96 ha a jej ochranné pásmo 144,73 ha. Prírodná rezervácia sa podľa povahy prírodných hodnôt člení na zónu A, v ktorej platí 5. stupeň ochrany a zónu B, v ktorej platí 4. stupeň ochrany. Ochranné pásmo je vyhlásené podľa § 17 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. a platí v ňom 3. stupeň ochrany.

**b. NATURA 2000**

V rámci sústavy chránených území NATURA 2000 sa v širšom okolí navrhovanej lokality nachádza:

- SKUEV0279 Šúr - územie európskeho významu o rozlohe 433,71 ha, vyhlásené z dôvodu ochrany vysokokmenného barinoto-slatinného jelšového lesa, po ktorého obvode sa nachádzajú zvyšky mokrých a rašelinných lúk.

**c. Mokrade**

Mokrade sú chránené podľa zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov ako významný krajinný prvok a určité typy mokradových biotopov národného a európskeho významu majú osobitnú ochranu – vyhlasujú sa ako územia európskeho významu.

Z medzinárodného hľadiska sú mokrade okrem Smernice EÚ o biotopoch a smernice o vtákoch chránené najmä Dohovorom o mokradiach (Ramsarský dohovor), ku ktorému Slovenská republika pristúpila 1. 1. 1993. V zmysle Ramsarského dohovoru sa v k. ú. Svätý Jur nachádza **mokrad' medzinárodného významu Šúr.**

**d. Územný systém ekologickej stability**

Prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability sú spracované v zmysle Regionálneho územného systému ekologickej stability Bratislava-vidiek (Staníková a kol., 1993) resp. v zmysle ÚPN VÚC Bratislavského kraja v znení zmien a doplnkov a ÚPN-M Svätý



Jur (2004). V zmysle týchto dokumentov sa v dotyku navrhovanej lokality nachádzajú nasledovné prvky územného systému ekologickej stability:

- Nadregionálne biocentrum Šúr,
- Regionálny biokoridor Šúrsky kanál.

#### f. Zásady a regulatívy na starostlivosť o životné prostredie

Z návrhu riešenia záujmovej lokality nevyplývajú žiadne závažné vplyvy na prvky ochrany prírody a krajiny. Lokalita navrhovaná na zmenu funkčného využitia sa nachádza mimo samotných chránených území. V širšom okolí navrhovanej lokality sa nachádza PR Šúr, ktorá je zároveň aj Ramsarskou lokalitou a Územím európskeho významu. V dotyku s navrhovanou lokalitou sú situované prvky regionálneho územného systému ekologickej stability NRBC Šúr a RBK Šúrsky kanál. Súčasťou návrhu riešenia sú **plochy ekostabilizačnej zelene**, ktorá je navrhnutá:

- pozdĺž Šúrskeho kanála,
- medzi jednotlivými zariadeniami vybavenosti, tvoriace sektory územia.

Takto navrhnutá zeleň vytvorí funkčný systém a zároveň pufrálnu zónu medzi hodnotným prírodným územím a zastavaným územím mesta. Realizáciou navrhnutých opatrení a výsadby ekostabilizačnej zelene dôjde k ozeleneniu scenérie a úpravy štruktúry v súčasnosti nevyužívaného územia.

#### g. Vymedzenie zastavaného územia obce

Zmeny a Doplnky územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice navrhujú rozšíriť zastavané územie mesta Svätý Jur o územie nachádzajúce sa na pozemku parc. č.: 4846/2 a 4846/10.

#### h. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Zmeny a Doplnky územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice nenavrhujú vymedzenie nových ochranných pásiem a chránených území. Ochranné a bezpečnostné pásma verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry sú stanovené príslušnými právnymi predpismi a pri novonavrhovaných zariadeniach verejnej dopravnej a technickej budú z nich prevzaté.

#### i. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Plochy na verejnoprospešné stavby sú znázornené a vymedzené v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, ktorá je grafickou časťou týchto Zmien a Doplnkov

územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice. Plochy pre verejnoprospešné stavby sú definované zoznamom verejnoprospešných stavieb podľa písm. k) tohto článku.

#### j. Určenie na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Zmeny a Doplnky územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice neurčujú územie, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

#### k. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Zmeny a Doplnky územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice navrhujú nasledujúce verejnoprospešné stavby:

- 1) Futbalový štadión s kapacitou do 2000 miest a s hracou plochou 100x64 m,
- 2) Viacúčelová spoločenská a športová hala pre sálové športy: basketbal, hádzaná, volejbal a tenis s kapacitou v prípade konania spoločenského podujatia do 1000 osôb.
- 3) Objekt pre plavecké disciplíny s kapacitou do 200 osôb a s plochou bazénu 50x25 m.
- 4) Tenisový areál.
- 5) Objekt pre krytú hokejovú ľadovú plochu s kapacitou do 300 osôb s hracou plochou 60x30 m.
- 6) Miestna obslužná komunikácia (MO) 6/40 s jednostranným chodníkom šírky min. 2 m, prechádzajúca pri telese železničnej trate a mimoúrovňovo križujúca železničnú trať v severovýchodnej časti riešenej zóny Chlebnice. Jedná sa o komunikáciu v pokračovaní komunikácie Kúpelné, vďaka čomu bude pri železničnej trati vytvorený koridor pre dynamickú dopravu. Riešená verejná komunikácia je navrhnutá od križovatky ulíc Kúpelné a Pri čističke odpadových vôd a prostredníctvom mimoúrovňových križovaní s traťou ŽSR je napojená na mestské komunikácie na ul. SNP a na ul. Nová Pezinská.
- 7) MO 7/40, s jednostranným chodníkom šírky min. 2 m, prechádzajúca od križovatky s navrhovanou MO 6/40 pri trati ŽSR až po Šúrsky kanál, kde je riešené výhľadové premostenie, pre napojenia na pripravovanú preložku cesty II/502. Navrhovaná MO 7/40 bude vo výhľade v mieste premostenia rozšírená o cyklochodník a potom celková šírka chodníka bude 5 m.
- 8) Rekonštrukcia podjazdu pod traťou, dráhou ŽSR na ul. Kúpelné v súlade s STN 73 6110. Pričom je potrebné rozšíriť a zvýšiť jeho prejazdnu svetlú šírku a výšku.
- 9) Nadjazd, alebo iné mimoúrovňové križovanie trate, dráhy ŽSR, v severovýchodnej časti riešenej zóny Chlebnice, pre komunikáciu MO 6/40 s dvojstranným chodníkom šírky 2m. Vďaka tomuto riešeniu dôjde k zaokruhovaniu dopravného prístupu do zóny Chlebnice. Zaokruhovanie miestnych komunikácií spočíva v ich v napojení prostredníctvom mimoúrovňového križovania s traťou ŽSR na ul. SNP a ďalej na ul. Nová Pezinská. Podmienky stanovené Železnicami SR pre tieto stavby sú:



- Rešpektovať pripravovanú líniovú stavbu ŽSR Implementácia GSM-R do siete ŽSR úsek Bratislava-Žilina -Čadca-štatná hranica SR/ČR.
  - Podjazdnú výšku pri výstavbe cestných nadjazdov nad železnicou riešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimálne 7 m nad úrovňou koľají.
- 10) Nábřežný promenádový peší a cyklistický chodník s minimálnou šírkou 7 m, prechádzajúci od ulice Kúpeľné pri brehu Šúrskeho kanála a jeho prítoku. Chodník je navrhnutý na korune hrádze a úrovňovo križuje novonavrhanú komunikáciu MO 7/40. Nosnosť nábřežnej promenády bude zvýšená pre prejazd mechanizmov SVP, š.p. spravujúceho pobrežné pozemky vodných tokov.
- 11) Nová kiosková trafostanica 22/0,42 kV bude osadená jedným transformátorom 630 kVA, bude zapojená do jestvujúcej VN linky č. 1015. Novonavrhané rozvody NN z tejto trafostanice budú káblové, napojené aj jestv. distribučné rozvody NN, v súčasnosti napájané z TS 0029-012.
- 12) Nová kiosková trafostanica napojená z linky 1015. Dve stožiarové trafostanice – TS 0029 – 007 a TS 0029 – 012 – budú zrušené a nahradené kioskovou trafostanicou napojenou z linky 1015 a zokruhouvanou s trafostanicou distribučného charakteru. Z trafostanice budú káblovými vývodmi NN napojení terajší odberatelia.

Podmienky stanovené Železnicami SR pre umiestnenie ich novej kioskovej trafostanice sú:

- umiestniť novú kioskovú trafostanicu na strane zastavaného územia mesta v rozsahu žkm 13,55-13,600 vľavo v smere staničenia, v blízkosti bývalej staničnej budovy železničnej zastávky a súčasne v blízkosti existujúcej NN rozvodne ŽSR s výkonom 100 kvA.
- 13) Zmeny vedenia liniek VN a NN zo vzdušných na káblové v záujmovom území Chlebnice.
- 14) Potrubie splaškovej kanalizácie DN200 bude vedené v navrhovaných komunikáciách. Napojenie je navrhnuté na jestvujúcu splaškovú kanalizáciu DN1000, na hlavnú stoku pred vstupom do areálu ČOV. Ako materiál sa použijú rúry PVC hrdlové DN200 – na trase budú osadené typové prefabrikované revízne šachty.
- 15) Dažďová kanalizácia DN200, ktorá bude vedená súbežne s navrhovanými objektami. Dažďové vody z parkovísk sa prečistia v prefabrikovaných odlučovačoch ropných látok (s dočistením na 0,1 mg Nel/1). Ako materiál sa použijú rúry PVC hrdlové DN200 – na trase budú osadené typové prefabrikované revízne šachty. Dažďové vody budú vypúšťané cez dva vyústne objekty do priľahlého Šúrskeho kanála. Pri návrhu ďalších stupňov dokumentácie je potrebné uplatniť princíp vypúšťania len takého množstva vôd do Šúrskeho kanála, aké by prirodzene odtieklo z plôch pred ich zástavbou. Ďalej je potrebné zadržať nadlimitný odtok dažďových vôd vo vlastnom území formou retenčných zariadení dimenzovaných na návrhovú zrážku s periodicitou  $p=0,05$  (20 ročná zrážka). Vo vzťahu k okolitým vodným tokom je potrebné rešpektovať ich ochranné pásma:
- a. OP vodného toku Šúrskeho kanála tvorí pobrežný pozemok vo vzdialenosti 10 m od návodnej hrany ochrannej hrádze, prípadné

- stavebné zámery zasahujúce do pobrežného pozemku je možné navrhovať len so súhlasom SVP, š.p.,
- b. OP vodného toku Staromlynského potoka ako ramena Júrskeho potoka tvorí pobrežný pozemok vo vzdialenosti 5 m od brehovej čiary, prípadné stavebné zámery zasahujúce do pobrežného pozemku je možné navrhovať len so súhlasom SVP, š.p.,

- 16) Vodovodné potrubie DN150 bude vedené v navrhovaných komunikáciách MO 6/40, MO 7/40 a Nábřežnej promenáde a tak bude zokruhouvané okolo celého záujmového územia. Napojenie sa zrealizuje na jestvujúci verejný vodovod DN200 pri Štúrovej ulici. Ako materiál sú navrhnuté rúry HDPE, opatrené v celom rozsahu vyhľadávacím vodičom.
- 17) Plynovodné potrubie D110 bude vedené súbežne s vodovodom pozdĺž celého navrhovaného územia v navrhovaných komunikáciách MO 6/40. Napojenie sa zrealizuje na jestvujúci verejný STL plynovod DN200 pri Štúrovej ulici. Ako materiál sú navrhnuté rúry HDPE.
- 18) Preložka VTL plynovodného potrubia DN 150, tlak 25 barov za Šúrsky kanál po celej dĺžke zóny Chlebnice tak, aby jeho bezpečnostné pásmo nebolo v kolízii s navrhovanými objektmi zóny Chlebnice.
- 19) Preložka VTL plynovodného potrubia DN 150, tlak 25 barov pri ulici Nová Pezinská.

## I. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväznej časti Zmien a Doplnkov územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice je graficky znázornená vo výkrese č. 7, obsahuje záväzné regulatívy a zoznam verejnoprospešných stavieb podľa predchádzajúcich bodov a určuje plochy na verejnoprospešné stavby.

Územie, podľa Zmien a Doplnkov územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice, sa delí na 5 sektorov, z ktorých každý je nositeľom iných záväzných regulatívov priestorového usporiadania a tiež sú definované funkčné využitia pre jednotlivé sektory. Návrh a funkčné určenie sektorov sú optimalizované vo vzťahu k limitom územia a jeho prevádzkovým súvislostiam. Záväzné regulatívy podľa vyššie uvedených predchádzajúcich bodov tejto záväznej časti sú pre jednotlivé sektory podrobne záväzne regulované nasledujúcim spôsobom:

### I. Sektor – Uzlový priestor

Uzlový priestor tvorí prvý sektor pri železničnej zástavke Svätý Jur, obsahuje prioritne potrebnú:

- **Viacúčelovú spoločenskú a športovú halu pre sálové športy:** basketbal, hádzaná, volejbal a tenis s kapacitou v prípade konania spoločenského podujatia do 1000 osôb.

Okrem tejto haly môže sektor obsahovať:





- klubovne záujmových a spoločenských organizácií,
- hotel, reštaurácie, kaviarne.

Uzlový priestor obsahuje aj plochy statickej dopravy.

Pre 1. Sektor – Uzlový priestor sú stanovené nasledujúce záväzné regulatívy priestorového usporiadania:

**Maximálna podlažnosť:**.....**4 nadzemné podlažia**

**Maximálna absolútna výška objektov** vo vzťahu k rastlému terénu:.....**15 m**

## II. Sektor – Futbalový štadión

Sektor Futbalový štadión tvorí druhý sektor v smere od železničnej zástavky Svätý Jur, obsahuje prioritne potrebný:

- **Futbalový štadión** s kapacitou do 2000 miest a s hracou plochou 100x64 m.

Okrem Futbalového štadióna môže sektor obsahovať:

- klubovne záujmových a spoločenských organizácií.

Sektor Futbalový štadión obsahuje aj plochy účelovo viazanej statickej dopravy.

Pre 2. Sektor – Futbalový štadión sú stanovené nasledujúce záväzné regulatívy priestorového usporiadania:

**Maximálna podlažnosť:**.....**3 nadzemné podlažia**

**Maximálna absolútna výška objektov** vo vzťahu k rastlému terénu:.....**12 m**

## III. Sektor – Hokejová hala

Sektor Hokejová hala tvorí tretí sektor v smere od železničnej zástavky Svätý Jur, obsahuje sekundárne potrebný:

- **Objekt pre krytú hokejovú ľadovú plochu** s kapacitou do 300 osôb s hracou plochou 60x30 m.

Okrem Objektu pre krytú hokejovú ľadovú plochu môže sektor obsahovať:

- klubovne záujmových a spoločenských organizácií,
- ihriská pre deti, pre dospelých,
- telocvične, sauny,
- ihriská maloplošné,
- reštaurácie, kaviarne.

Sektor Hokejová hala obsahuje aj plochy statickej dopravy.

Pre 3. Sektor – Hokejová hala sú stanovené nasledujúce záväzné regulatívy priestorového usporiadania:

**Maximálna podlažnosť:**.....**3 nadzemné podlažia**

**Maximálna absolútna výška objektov** vo vzťahu k rastlému terénu:.....**12 m**

## IV. Sektor – Plaváreň

Sektor Plaváreň tvorí štvrtý sektor v smere od železničnej zástavky Svätý Jur, obsahuje sekundárne potrebný:

- **Objekt pre plavecké disciplíny** s kapacitou do 200 osôb a s plochou bazénu 50x25 m.

Okrem Objektu pre plavecké disciplíny môže sektor obsahovať:

- klubovne záujmových a spoločenských organizácií,
- ihriská pre deti, pre dospelých,
- telocvične, sauny,
- ihriská maloplošné,
- reštaurácie, kaviarne.

Sektor Plaváreň obsahuje aj plochy statickej dopravy.

Pre 4. Sektor – Plaváreň sú stanovené nasledujúce záväzné regulatívy priestorového usporiadania:

**Maximálna podlažnosť:**.....**3 nadzemné podlažia**

**Maximálna absolútna výška objektov** vo vzťahu k rastlému terénu:.....**12 m**



## V. Sektor – Tenisový areál

Sektor Tenisový areál tvorí posledný piaty sektor v smere od železničnej zástavky Svätý Jur, obsahuje sekundárne potrebné:

### - Tenisový areál.

Okrem tenisovej haly a tenisových kurtov môže sektor obsahovať:

- klubovne záujmových a spoločenských organizácií,
- ihriská pre deti, pre dospelých,
- ihriská maloplošné,
- reštaurácie, kaviarne.

Sektor Tenisový areál obsahuje aj plochy statickej dopravy.

Pre 5. Sektor – Tenisový areál sú stanovené nasledujúce záväzné regulatívy priestorového usporiadania:

**Maximálna podlažnosť:**.....**2 nadzemné podlažia**

**Maximálna absolútna výška objektov** vo vzťahu k rastlému terénu:.....**9 m**

**Ostatné časti Záväznej časti Územného plánu mesta Svätý Jur schváleného v r. 2004 v znení Zmien a Doplnkov z februára 2007 (označenie ZaD č. 1 ÚPN), z 1 júla 2009 (označenie ÚPN ZaD č.1/2009) a novembra 2010 (označenie ÚPN ZaD č.2/2009) ostávajú v platnosti.**

## 3. Grafická časť – Záväzná časť

Výkresy grafickej časti riešených Zmien a Doplnkov územného plánu mesta Svätý Jur - 01/2012 – Chlebnice sú spracované ako samostatné priesvitky grafickej časti pôvodného územného plánu mesta Svätý Jur a obsahujú:

č.	Názov výkresu	Mierka
7	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1: 5 000

