

ZÁVÄZNÄ ČASŤ

ZMENY

A

DOPLNKY

ÚZEMNEHO PLÁNU
MESTA SVÄTY JUR

02/2012

JELENIE

KORYTÄ

VYPRACOVAL

ING.ARCH. MILAN ZELINA

OBSTARÄVATEĽ

MESTO SVÄTY JUR

ODBORNE SPÖSOBILÄ OSOBA PODĽA §2a

ING. TEREZIA DAVIDOVÄ

STUPEŇ ÚPD, DÄTUM 12/2012



OBSAH

Návrh Závaznej časti Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá 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.....	9



1. Identifikačné údaje

Názov:	Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá	
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 Mgr. Salková Ing. Izák, ASI SKSI	urbanizmus ekológia technická infraštruktúra
Stupeň:	Zmeny a Doplnky Územnoplánovacej dokumentácie mesta/obce	
Dátum:	december 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 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá 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 riešených lokalít Jelenie a Korytá o nasledujúce

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



Regulačný list – Poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti

Priestorové usporiadanie	Funkčné využitie	Podrobné funkčné využitie
min. výmera 5 ha (50.000 m ²) predstavuje vlastníctvo aj prenájom pozemkov pre jednu poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť	Produkčný vinohrad a iné pozemky viazané na poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť	Poľnohospodárska pôda , ako produkčný vinohrad pre pestovanie hrozna a iné viazané pozemky
Výmera max. 2.500 m ² z vyššie uvedenej plochy 50.000 m ² predstavuje jednu poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť	Poľnohospodárska, vinohradnícka usadlosť - zachovávať kvalitné diaľkové pohľady na mestskú pamiatkovú rezerváciu mesta Svätý Jur a pohľady do interiérov zástavby rezervácie, predovšetkým v exponovaných pohľadových kuželloch, pohľady z hlavných prístupových ciest do rezervácie, najmä smerom od Bratislavy, z hlavného cestného a železničného ťahu, - rešpektovať 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, 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./.	Plocha poľnohospodárskej výroby a rekreačného územia , kde sa môžu zriadiť v súlade s rozvojom osídlenia a v súlade s podmienkami kapacitného a druhového rozvoja stavby a zariadenia pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Na tejto ploche sa môžu umiestňovať stavby a zariadenia, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva a turistov, a to: - Zariadenia so špecifickou funkciou pre degustáciu vína a produktov z hrozna vrátane stravovania, predaja vína s malou expozíciou. - Poľnohospodárske, vinohradnícke výrobné zariadenia pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie. - Prechodné formy ubytovania viazané špecifickou funkciou pre spracovanie hrozna a produkciu vína, - Ihriská. Podstatnú časť plochy musí tvoriť produkčná aj rekreačná zeleň.
Výmera max. 400 m ² z vyššie uvedenej plochy 2.500 m ² predstavuje zastavanú plochu pre jednu poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť. V rozsahu 1 nadzemné podlažie s jednopodlažným podkrovím 2 podzemné podlažia. - Maximálna výška najvyššej fasády od pôvodného terénu musí byť menej ako 6m. - Podlaha 1.N.P. nemôže byť vyššie ako 1m nad pôvodným terénom. - Maximálna výška najvyššej fasády od pôvodného terénu musí byť menej ako 5m, ak úroveň podlahy 1.N.P. bude na úrovni pôvodného terénu.	Zastavaná plocha , predstavuje maximálne 16 % plochy Poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti, pričom nemôže prekročiť 400 m ² . Do zastavanej plochy sa počíta iba zastavaná plocha 1.N.P. Užívanie poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti je podmienené vybudovaním a prevádzkovaním výrobných priestorov pre spracovanie hrozna a produkciu vína. Solitérna zástavba v krajine, rešpektujúca ráz krajiny, morfológiu terénu a vodohospodárske pomery.	Stavby a zariadenia umiestnené na ploche poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti. Funkčne členené na tri časti: - Priestory so špecifickou funkciou pre degustáciu vína a produktov z hrozna vrátane stravovania, predaja vína s malou expozíciou, cca. 100 m ² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m ² . - Výrobné priestory pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie, cca. 200 m ² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m ² . - Prechodné formy ubytovania viazané špecifickou funkciou pre spracovanie hrozna a produkciu vína, cca. 100 m ² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m ² .

Prípustné funkčné využitie: umožňuje umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti. Najmä nebytové budovy, ako:

- hotel,
- penzión,
- poľnohospodárska budova a sklad.

Zakazujúce funkčné využitie: definuje neprípustné funkcie pre riešenie poľnohospodársku a vinohradnícku usadlosť, ktorými sú: výrobné prevádzky plochy a zariadenia súvisiace s priemyselnou, stavebnou výrobou, ako aj iné prevádzky, napríklad priemyselné skladové plochy a zariadenia nadradenej technickej infraštruktúry. Zakazujúcimi funkciami sú aj zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, ktorá má negatívny vplyv na životné prostredie. Zakazujúcim funkčným využitím je obytné územie, ktoré obsahuje:

- bytové domy,
- rodinné domy,
- ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

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)

Záväzné regulatívy Poľnohospodárskych vinohradníckych usadlostí podľa týchto Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá sú definované nasledujúcim spôsobom:



Hlavné funkčné využitie:**Priestorové usporiadanie**

- výmera Poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti max. 2.500 m²,
- výmera zastavanej plochy max. 400 m², predstavuje maximálne 16 % plochy Poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti,
- maximálna podlažnosť - 1 nadzemné podlažie s jednopodlažným podkrovím,
- maximálna podzemná podlažnosť - 2 podzemné podlažia.
- absolútna výška priečelí stavieb - maximálna výška najvyššej fasády od pôvodného terénu musí byť menej ako 6m, pričom podlaha 1.N.P. nemôže byť vyššie ako 1m nad pôvodným terénom,
- absolútna výška priečelí stavieb - maximálna výška najvyššej fasády od pôvodného terénu musí byť menej ako 5m, ak úroveň podlahy 1.N.P. bude na úrovni pôvodného terénu.

Funkčné využitie

Na ploche poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti sú funkčne členené na tri časti:

- Priestory so špecifickou funkciou pre degustáciu vína a produktov z hrozna vrátane stravovania, predaja vína s malou expozíciou, cca. 100 m² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m².
- Výrobné priestory pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie, cca. 200 m² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m².
- Prechodné formy ubytovania viazané špecifickú funkciu pre spracovanie hrozna a produkciu vína, cca. 100 m² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m².

Užívanie poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti je podmienené vybudovaním a prevádzkovaním výrobných priestorov pre spracovanie hrozna a produkciu vína.

Solitérna zástavba v krajine, rešpektujúca ráz krajiny, morfológiu terénu a vodohospodárske pomery.

Prípustné funkčné využitie:

umožňuje umiestňovanie stavieb a zariadení, prislúchajúcich k vybaveniu poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti. Najmä nebytové budovy, ako:

- hotel,
- penzión,
- poľnohospodárska budova a sklad.

Zakazujúce funkčné využitie:

definuje neprípustné funkcie pre riešenú poľnohospodársku a vinohradnícku usadlosť. ktorými sú: výrobné prevádzky plochy a zariadenia súvisiace s priemyselnou, stavebnou výrobou, ako aj iné prevádzky, napríklad priemyselné skladové plochy a zariadenia nadradenej technickej

infraštruktúry. Zakazujúcimi funkciami sú aj zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, ktorá má negatívny vplyv na životné prostredie. Zakazujúcim funkčným využitím je obytné územie, ktoré obsahuje:

- bytové domy,
- rodinné domy,
- ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

c. Zásady a regulatívy na umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Funkčné využitie Poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti je funkčne definované:

Stavby a zariadenia umiestnené na ploche poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti sú funkčne členené na tri časti:

- Priestory so špecifickou funkciou pre degustáciu vína a produktov z hrozna vrátane stravovania, predaja vína s malou expozíciou, cca. 100 m² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m².
- Výrobné priestory pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie, cca. 200 m² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m².
- Prechodné formy ubytovania viazané špecifickú funkciu pre spracovanie hrozna a produkciu vína, cca. 100 m² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m².

Užívanie poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti je podmienené vybudovaním a prevádzkovaním výrobných priestorov pre spracovanie hrozna a produkciu vína.

Solitérna zástavba v krajine, rešpektujúca ráz krajiny, morfológiu terénu a vodohospodárske pomery.

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

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá navrhujú tieto zásady a regulatívy na umiestňovanie dopravného a technického vybavenia územia:

Dopravné vybavenie

- Z hľadiska dopravnej obsluhy v riešených lokalitách Jelenie a Korytá je návrh dopravnej obsluhy primeraný potrebám riešeného funkčného využitia. Nakoľko funkcia bývania v riešených lokalitách je zakázanou funkciou sú riešené lokality napojené na dopravný systém nasledujúcim spôsobom:
 - a) lokalita Korytá disponuje napojením z účelovej komunikácie, ktorá nie je mestskou komunikáciou,



- b) lokalita Jelenie bude napojená prostredníctvom novej účelovej komunikácie, ktorá nadviaže na existujúcu účelovú komunikáciu, ktorá nie je zaradná medzi mestské komunikácie.
- Existujúce a navrhované účelové komunikácie sú navrhnuté pre cieľový stav v kategórii miestnej obslužnej komunikácie (MO) 6,5/30 s jednostranným chodníkom šírky 2 m v súlade s STN 73 6110, oprava 1.
 - Pre jednotlivé objekty a zariadenia je potrebné v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie výpočet nárokov statickej dopravy riešiť podľa požiadaviek STN 73 6110, oprava 1, alebo v tom čase platnom znení príslušnej EN, resp. STN a vychádzať zo stupňa automobilizácie – 1:5, pri deľbe dopravnej práce v pomere IAD – 20%, ostatné druhy dopravy – 80%.

Technické vybavenie

- Lokalita JELENIE bude napojená na zariadenia elektrickej energie nasledujúcim spôsobom: Z jestvujúcej stožiarovej TS 10 vo Svätom Juri je smerom k predmetnej lokalite trasované vzdušné vedenie NN pozostávajúce: 1x lano AlFe a 1x spletaný vodič NN. Vedenie NN – laná AlFe – sa od TS 10 až po posledný betónový stožiar NN zrekonštruje na spletaný vodič NN. Pri poslednom podpernom bode vzdušného vedenia NN sa zrealizuje rozvádzač merania el. energie tejto usadlosti. Od rozvádzača merania bude zemným káblom napojená predmetná usadlosť.
- Lokalita KORYTÁ bude napojená na zariadenia elektrickej energie nasledujúcim spôsobom: V súčasnosti je táto lokalita (územie) stavby zásobovaná el. energiou zo vzdušného vedenia NN (spletaný vodič). Pre pokrytie horeuvedených bilancii el. bilancii – v prípade potreby sa v jestvujúcom rozvádzači merania vymení istič pred elektromerom za väčší. Od rozvádzača merania bude novým zemným káblom napojená predmetná usadlosť.
- Splaškové vody z objektov usadlostí budú odvádzané gravitačne zvodovými potrubiami do areálovej splaškovej kanalizácie a budú zaústené do novovybudovaných prefabrikovaných vodotesných žump KLARTEC KL AN20, obsahu min. 20m³.
- Dažďové vody zo stiech usadlosti budú odvádzané gravitačne vonkajšími dažďovými odpadovými potrubiami. Dažďové vody budú zvodovými potrubiami odvádzané do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá je zaústená do prefabrikovaných vsakovacích šacht s priemerom 1000 mm, alebo do ELVA blokov. Vsakovacie šachty sú osadené v zeleni na pozemku usadlosti.
- Usadlosti budú zásobované pitnou vodou z novonavrhovaný studní, ktoré budú vybudované na pozemkoch usadlostí. Nad každou studňou bude vybudovaná armatúrna šachta, kde bude osadená domáca vodáreň (Grundfos SQ 3-105). Šachta bude monolitická so stúpadlami a bude opatrená poklopom 900x900 mm, ktorý bude tepelne izolovaný (teplota v šachte $\geq 5^{\circ}\text{C}$). (Podľa zistenej výšky hladiny vody sa určí presný typ čerpadla. Podľa kvality vody sa určí či je potrebná úprava vody).
- Trasy telekomunikačných vedení budú viazané na dopravné koridory účelových komunikácií.

Návrh dopravnej a technickej infraštruktúry rešpektuje trasy a zariadenia existujúcej technickej infraštruktúry a ich ochranné pásma.

- V prípade lokality Korytá je potrebné preveriť v podrobnej dokumentácii či zámer nie je v kolízii s vodojemom Podhradie a jeho zásobným potrubím DN 150 a DN 200.

- V prípade lokality Jelenie je potrebné preveriť v podrobnej dokumentácii či zámer nie je v kolízii s rezervovaným územím pre výstavbu novej elektrickej stanice 400/110 kV Vajnory a koridor nového 2x400 kV vedenia pre zaústenie jedného poťahu existujúceho 2x400 kV vedenia V498/8499, ktorý je situovaný v južnom okraji katastrálneho územia mesta Svätý Jur.

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. Z tohto dôvodu sa pre Poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť stanovujú nasledujúce záväzné regulatívy:

- zachovávať kvalitné diaľkové pohľady na mestskú pamiatkovú rezerváciu mesta Svätý Jur a priehľady do interiérov zástavby rezervácie, predovšetkým v exponovaných pohľadových kuželoch, pohľady z hlavných prístupových ciest do rezervácie, najmä smerom od Bratislavy, z hlavného cestného a železničného ťahu,
- rešpektovať 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, 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, teda aj v navrhovaných lokalitách Jelenie a Korytá prvý stupeň ochrany.**

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa v k. ú. Svätý Jur a Neštich (v dotyku navrhovaných lokalít) nachádza chránené územie:

- **Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty** - vyhlásená vyhláškou MK SSR č. 64/1976 Zb. zo dňa 5. mája 1976 v znení Zákona NR SR č. 287/1994 Z. z., novelizovaná Vyhláškou MŽP SR č. 138/2001 Z. z. zo dňa 30. marca 2001. V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí v chránenom území 2. stupeň ochrany.

b. NATURA 2000

V rámci sústavy chránených území NATURA 2000 sa v k. ú. Svätý Jur a Neštich nachádza:

- **Chránené vtáčie územie Malé Karpaty** - vyhlásené Vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z. z. z dôvodu ochrany biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov sokola rároha, včelára lesného, ďatľa prostredného, výra skalného, lelka lesného, bociana čierneho, ďatľa bielochrbtého, ďatľa hnedkavého, ďatľa čierneho, sokola sťahovavého, muchárika bielokrkého, muchárika červenohrdého, strakoša červenochrbtého, žlny sivej, penice jarabej, prepelice poľnej, krutihlava hnedého, muchára sivého, žltouchvosta lesného, príhľaviara čiernohlavého, hrdličky poľnej a orla kráľovského a zabezpečenia ich prežitia a rozmnožovania.

Dotknutá lokalita Korytá je situovaná na južnej hranici výbežku CHVÚ Malé Karpaty. Navrhované funkčné využitie územia nebude mať negatívny vplyv na toto chránené územie, nakoľko spoločná hranica je cca 40 m. V tejto časti územia sa nachádza plocha s vysokým podielom zelene a územie je využívané na rekreáciu. Táto plocha tvorí pufrálnu zónu medzi lesnými porastami CHVÚ Malé Karpaty a dotknutou lokalitou.

Lokalita Jelenie sa nachádza v dotyku s hranicou CHKO Malé Karpaty. Lokalita je súčasťou okrajovej časti CHVÚ Malé Karpaty. Navrhované funkčné využitie – poľnohospodárska usadlosť nebude mať negatívny vplyv na chránené vtáčie územie.

a. Biotopy európskeho a národného významu

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 173/2011, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, **sa v navrhovaných lokalitách nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu.**

b. 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 s navrhovanou lokalitou nachádza Regionálne biocentrum Nad Jurom. Obidve lokality sú súčasťou nadregionálneho biokoridoru JV svahy Malých Karpát. Biokoridor je vymedzený osovo, bez presného územného priemetu. Funkčnosť biokoridoru je otázná, vzhľadom na nízku spojitosť a intenzívnu urbanizáciu malokarpatského podhoria. **Lokality Jelenie a Korytá navrhnuté na funkciu poľnohospodárska vinohradnícka usadlosť nebudú mať negatívny vplyv na prvky RÚSES.**

Miestny územný systém ekologickej stability bol pre katastrálne územie Svätý Jur a Neštich spracovaný v roku 1995 firmou PSB – EKO a vychádzal z RÚSES okresu Bratislava - vidiek z roku 1993, pred schválením UPN VÚC Bratislavského regiónu. Jeho cieľom bolo zachovanie biodiverzity a stabilizovania krajiny systémom opatrení. **V zmysle tohto dokumentu sa v blízkosti navrhovaných lokalít nenachádzajú žiadne prvky MÚSES.**

f. Zásady a regulatívy na starostlivosť o životné prostredie

Produkčné vinohrady a iné pozemky viazané na poľnohospodárske, vinohradnícke usadlosti sú definované v grafickej časti tejto dokumentácie. Každý poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti prináleží viac ako 5 ha tejto pôdy. Z uvedeného prehľadu vyplýva, že na každých 5 ha produkčných vinohradov a iných viazaných pozemkov pripadá iba 2.500 m² plôch poľnohospodárskych, vinohradníckych usadlostí, čo predstavuje iba 5% z definovanej pôdy. Pričom z týchto 2.500 m² tvoriacich usadlosť je možné zastavať iba 16% čo je výmera 400 m² a táto plocha predstavuje menej ako 1% z 5 ha produkčných vinohradov a iných pozemkov viazaných na poľnohospodárske, vinohradnícke usadlosti.

Z návrhu riešenia nevyplývajú žiadne závažné vplyvy na prvky ochrany prírody a krajiny. Samotná poľnohospodárska vinohradnícka usadlosť bude obsahovať viac ako 80% svojej plochy nezastavané pozemky, ktoré budú využívané najmä pre ihriská a produkčnú aj rekreačnú zeleň. Uvedené plochy budú pôsobiť ako ekostabilizačná zeleň. Usadlosť nebude navrhnutá na zaradenie do zastaveného územia mesta a tým bude jej charakter ako súčasť kultúrnej krajiny ďalej definovaný. Významnou ekostabilizačnou plochou budú pufrálne zóny medzi hodnotným prírodným územím a zastavanými plochami. Navrhnutými opatreniami a výsadbou ekostabilizačnej zelene dôjde k ozeleneniu scenérie.

g. Vymedzenie zastavaného územia obce

V súčasnosti riešené záujmové územie Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá je kontaktné územie prislúchajúce k dvom uceleným pozemkom v lokalitách:

- Korytá: parc. č. 1990, 1994/3, 1994/4, 1985/4, 1985/3, 1999/3,
- Jelenie: parc. č. 3708/25 - časť, 3708/26 - časť, 3708/27 - časť,

v katastrálnom území Svätý Jur, je mimo zastavaného územia mesta. Využitie poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti je viazané na spracovanie hrozna a produkciu vína, ako miestnej špecifickej formy poľnohospodárskej výroby, doplnenej o sprievodné funkcie, z tohto dôvodu nie je potrebné uvažovať z rozšírením zastavaného územia mesta Svätý Jur.

h. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá nenavrhuje 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

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá nenavrhujú plochy na verejnoprospešné stavby.

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

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá neurčujú územie, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

k. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá nenavrhujú verejnoprospešné stavby.

l. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväznej časti Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 – lokality Jelenie a Korytá je graficky znázornená vo výkrese č. 7. Záväznou časťou riešenia je aj nasledujúci regulačný list Poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti.



Regulačný list – Poľnohospodárskej vinohradníckej usadlosti

Priestorové usporiadanie	Funkčné využitie	Podrobné funkčné využitie
min. výmera 5 ha (50.000 m ²) predstavuje vlastníctvo aj prenájom pozemkov pre jednu poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť	Produkčný vinohrad a iné pozemky viazané na poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť	Poľnohospodárska pôda, ako produkčný vinohrad pre pestovanie hrozna a iné viazané pozemky
Výmera max. 2.500 m ² z vyššie uvedenej plochy 50.000 m ² predstavuje jednu poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť	Poľnohospodárska, vinohradnícka usadlosť - zachovávať kvalitné diaľkové pohľady na mestskú pamiatkovú rezerváciu mesta Svätý Jur a priehľady do interiérov zástavby rezervácie, predovšetkým v exponovaných pohľadových kuželloch, pohľady z hlavných prístupových ciest do rezervácie, najmä smerom od Bratislavy, z hlavného cestného a železničného ťahu, - rešpektovať kultúrnu krajinu tvoriacu bezprostredné okolie urbanistickej štruktúry s cieľom zachovania, resp. prínávratenia 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, 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./.	Plocha poľnohospodárskej výroby a rekreačného územia, kde sa môžu zriadiť v súlade s rozvojom osídlenia a v súlade s podmienkami kapacitného a druhového rozvoja stavby a zariadenia pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Na tejto ploche sa môžu umiestňovať stavby a zariadenia, ktoré zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúcего obyvateľstva a turistov, a to: - Zariadenia so špecifickou funkciou pre degustáciu vína a produktov z hrozna vrátane stravovania, predaja vína s malou expozíciou. - Poľnohospodárske, vinohradnícke výrobné zariadenia pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie. - Prechodné formy ubytovania viazané špecifickú funkciu pre spracovanie hrozna a produkciu vína, - Ihriská. Podstatnú časť plochy musí tvoriť produkčná aj rekreačná zeleň.
Výmera max. 400 m² z vyššie uvedenej plochy 2.500 m ² predstavuje zastavanú plochu pre jednu poľnohospodársku, vinohradnícku usadlosť. V rozsahu 1 nadzemné podlažie s jednopodlažným podkrovím 2 podzemné podlažia. - Maximálna výška najvyššej fasády od pôvodného terénu musí byť menej ako 6m. - Podlaha 1.N.P. nemôže byť vyššie ako 1m nad pôvodným terénom. - Maximálna výška najvyššej fasády od pôvodného terénu musí byť menej ako 5m, ak úroveň podlahy 1.N.P. bude na úrovni pôvodného terénu.	Zastavaná plocha , predstavuje maximálne 16 % plochy Poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti, pričom nemôže prekročiť 400 m ² . Do zastavanej plochy sa počíta iba zastavaná plocha 1.N.P. Užívanie poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti je podmienené vybudovaním a prevádzkovaním výrobných priestorov pre spracovanie hrozna a produkciu vína. Solitérna zástavba v krajine, rešpektujúca ráz krajiny, morfológiu terénu a vodohospodárske pomery.	Stavby a zariadenia umiestnené na ploche poľnohospodárskej, vinohradníckej usadlosti. Funkčne členené na tri časti: - Priestory so špecifickou funkciou pre degustáciu vína a produktov z hrozna vrátane stravovania, predaja vína s malou expozíciou, cca. 100 m ² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m ² . - Výrobné priestory pre spracovanie hrozna a produkciu vína, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie, cca. 200 m ² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m ² . - Prechodné formy ubytovania viazané špecifickú funkciu pre spracovanie hrozna a produkciu vína, cca. 100 m ² zastavanej plochy, pri zastavanej ploche 400 m ² .

Ostatné časti Závaznej 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

Grafická časť pôvodného územného plánu mesta Svätý Jur obsahuje hlavné výkresy v mierke 1: 10 000. Výkres širších vzťahov je v mierke 1 : 50 000. Výkresy grafickej časti riešených Zmien a Doplnkov územného plánu mesta Svätý Jur 02/2012 - lokality Jelenie a Korytá 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: 10 000

