



Územný plán mesta Svätý Jur

záväzné a smerné časti

**obstarávateľ:
mesto Svätý Jur
september 2004**

Spracovateľ:

Architektonický ateliér BP
Bratislavská 110, 921 01 Piešťany

Hlavný riešiteľ:	•	Ing. arch. Bohuslav Pernecký
Urbanizmus:	•	Ing. arch. Marianna Bogyová
	•	Ing. arch. Bohuslav Pernecký
	•	Ing. arch. Anna Pernecká
Doprava:	•	Ing. Stanislav Chmelo
Technická infraštruktúra:		
Vodovod a kanalizácia	•	Ing. P. Antal
Elektrifikácia a slaboprúd	•	G. Kubová
Plynofikácia a teplofikácia	•	Ing. M. Havlent



Obsah dokumentácie:**Textová časť:**

A.ÚVOD.....	5
B.ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU.....	6
B.1ZÁVÄZNÉ ČASTI V ZMYSLE ÚPN VÚC BRATISLAVSKÉHO KRAJA.....	6
B.2ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA SÍDLA.....	9
B.3KONCEPCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.....	10
B.4KONCEPCIA DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY.....	17
B.5REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE.....	20
B.6VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA.....	21
B.7VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ.....	21
B.8URČENIE ČASTÍ OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ZONÁLNU DOKUMENTÁCIU	24
B.9VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY.....	25
B.10SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.....	26
C.SMERNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU.....	27

Záväzné a smerné časti

A. Úvod

Mesto Svätý Jur je z hľadiska usporiadania osídlenia súčasťou sídelnej štruktúry Bratislavského kraja v rámci bratislavsko-trnavského ťažiska osídlenia celoštátneho až medzinárodného významu, ktoré sa vďaka svojej polohe na rozvojovej radiále, resp. v dotyku s ňou, má možnosť bezprostredne zapájať do sídelných vzťahov medzinárodného významu. Svätý Jur je začlenený do obvodu Pezinok, tvoriac s ním súčasť malokarpatského funkčného celku. V danom obvode je mesto Svätý Jur definované ako jeden z regionálnych rozvojových pólov hlavného mesta Bratislavy.

Dôvody pre vypracovanie územného plánu mesta Svätý Jur možno stručne sformulovať do nasledovných cieľov:

- získať územný plán mesta ako nástroj, prostredníctvom ktorého bude možné zabezpečiť harmonizáciu všetkých aktivít a činností na uzemí sídla, na ktorom sa dohodnú všetci užívatelia územia pri súčasnom zohľadnení vyšších spoločenských záujmov a cieľov
- záujem o priestorový rozvoj mesta v súlade s požiadavkami na kvalitatívnu prestavbu niektorých častí územia
- lokalizovanie verejnoprospešných stavieb, resp. verejných stavieb a podmienok stanovených vyššou územnoplánovacou dokumentáciou

Hlavným dôvodom pre obstaranie spracovania nového ÚPN SÚ Svätý Jur 2003 je najmä skutočnosť, že doposiaľ platný ÚPN SÚ Jur pri Bratislave, schválený uznesením ONV Bratislava – vidiek, č. uzn. 65/R-72 zo dňa 14. 4. 1972 a jeho doplnky z r. 1984, schválené uznesením č. 6/P – 1984 zo dňa 10. 2. 1984 a z roku 1986 spracované Stavoprojektom Bratislava sa na mestskom úrade Svätý Jur nenachádza (nie je k dispozícii), a mesto nemá v súčasnosti základný nástroj pre výkon úloh a činností územného plánovania, ktoré obci vyplývajú zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (§ 11), resp. zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (§ 4 ods. 2, písm. ch).

V kontexte uvedeného je potrebné zároveň skonštatovať, že v súvislosti so zásadnou zmenou spoločensko-politických a hospodársko-sociálnych podmienok v Slovenskej republike v posledných rokoch, ktoré rozhodujúcim spôsobom ovplyvňujú funkčné využitie a usporiadanie územia jednotlivých sídiel, by ani v prípade existencie územného plánu spracovaného za diametrálne odlišných podmienok riadeného hospodárstva tento nebol schopný plniť úlohu nástroja rozvoja mesta Svätý Jur.

Viacere lokality a väčšie pozemky vo vlastníctve mesta Svätý Jur, resp. vo vlastníctve právnických a fyzických osôb, ktoré je možné využiť na rozvoj jednotlivých funkcií sa nachádzajú v lokalitách mimo zastavané územie, a to na plochách určených doterajším ÚPN SÚ pre funkčné využitie PPF, resp. LPF.

Nové legislatívne prostredie v polohe územnoplánovacej dokumentácie, ako aj postupný vývoj politickej, hospodárskej a štátosprávnej situácie, presun kompetencií na samosprávne orgány a prenesenie zodpovednosti za rozvoj spravovaného územia na obce si vyžiadali zo strany mesta vypracovanie stratégie rozvoja mesta, resp. obstaranie dokumentácie – územného plánu ako nástroja, prostredníctvom ktorého tieto zábery mesta bude možné lokalizovať v území.

B. ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1 ZÁVÄZNÉ ČASTI V ZMYSLE ÚPN VÚC BRATISLAVSKÉHO KRAJA¹

Mesto Svätý Jur je v základnej urbanistickej koncepcii riešenia ÚPN VÚC vymedzené ako regionálny rozvojový pól v zázemí mesta Bratislavy z obvodu Pezinok (predtým okresu), ktoré je prostredníctvom št. cesty II/502 prepojené na nadradenú cestnú sieť a železničné trasy Slovenska (diaľnice D1, D2, železničná trať Bratislava – Žilina – Košice), ale aj na hlavnú sídelnú rozvojovú os Slovenska totožnú s dopravnými trasami.

B.1.1 Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia z ÚPN VÚC dotýkajúce sa územia mesta Svätý Jur

B.1.1.1 V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- Rozvíjať bratislavsko-trnavské ťažisko osídlenia aj ako súčasť vyššej celoeurópskej aglomerácie Viedeň – Bratislava – Győr s dominantným centrom tvoreným hlavným mestom Bratislava ako jedným z jadier tejto európskej rozvojovej aglomerácie
- podporovať a rozvíjať regionálne rozvojové póly mesta Bratislavy z hľadiska vyváženého rozvoja kraja v priestoroch obcí: Svätý Jur, najmä vo väzbe na mestskú časť Bratislava – Rača
- podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrno – historických a urbanisticko-architektonických daností
- zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky utvorenej okolitej krajiny, zachovať historicky utváraný typ zástavby obcí (vinohradnícky), a zohľadňovať národopisné / etnické špecifiká jednotlivých obcí (slovenský, chorvátsky, nemecký, maďarský)
- pri rozvoji vidieckych oblastí zohľadňovať ich špecifické prírodné a krajinné prostredie a pri rozvoji jednotlivých činností dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru
- vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centráram, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života
- dbať na zachovanie vidieckeho charakteru u obcí pričlenených k mestám (najmä u Bratislavy)

B.1.1.2 V oblasti rozvoja rekreácie a cestovného ruchu

- usmerňovať funkčno-priestorový subsystém cestovného ruchu a rekreácie v zhode sprírodnými a civilizačnými danosťami (Dunaj, Malé Karpaty) a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja, Bratislavy na každodennú a koncomtýždňovú rekreáciu, ako aj nárokov účastníkov širšej aj cezhraničnej turistiky na poznávaciu a rekreačnú turistiku.
- podporovať prepojenie rekreačného prostredia pri Dunaji s Malými Karpatmi priečnym pásom cez Podunajskú nížinu v trase Hamuliakovo – Ivanka – Svätý

¹ Záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja vyhlásená nariadením vlády SR č.64/1998 zo dňa 20. januára 1998.

Jur – Limbach v strede s rekreačnou zónou Ivanka pri Dunaji, Most na Ostrove, Zálesie, na ktorej sa tento pás križuje s rekreačným pásom pozdĺž Malého Dunaja

- podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Záhorie a na Malé Karpaty
- zamerať sa v chránených územiach (Chránená oblasť Malé Karpaty, maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných zariadení, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality, novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obcí nachádzajúcich sa vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu (usmerňovať tvorbu funkčno-priestorového systému na vytváranie rekreačných území, tzv. rekreačno-krajinných celkov).
- nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) predchádzajúcich resp. končiacich v kraji a v Bratislave. Venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu
- previazať dôslednejšie ciele poznávacieho a rekreačného turizmu.
- podporovať okolo Bratislavy vytvorenie funkčno-priestorového systému prímestskej rekreácie
- využiť v aktívnom turizme bohatú etnicky rôznorodú štruktúru kraja (slovenská, chorvátska, nemecká, maďarská).

B.1.1.3 V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov ochrany prírody a krajiny a ochrany pôdneho fondu

- rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj územia kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku.
- novovybudovať a spresniť prognózované biokoridory prepájajúce jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability, najmä biokoridor Malých Karpát.
- rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť (v nadväznosti na systém náhrad hospodárskej ujmy pri vynútenom obmedzení hospodárenia); z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie, zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov a to takto:
 - pri lesných ekosystémoch zabezpečiť preradenie z lesov hospodárskych do lesov ochranných, resp. lesov osobitného určenia s osobitným spôsobom hospodárenia,
 - pri prvkoch regionálneho územného systému ekologickej stability charakteru lúčnych porastov prejsť na extenzívne využívanie (pravidelné kosenie, nepoužívanie agrochemikálií, alebo ochranných prostriedkov),
 - pri prvkoch územného systému ekologickej stability charakteru mokradných spoločenstiev, stanovišť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív, ale i umelo založených stanovišť ponechať vývoj bez zásahu.
- spresniť pri biocentrách v rámci Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty hranicu na základe podrobného prieskumu (Nad Jurom, Vajnorská dolina, Zbojnícka, Panský les, Pekná cesta, Hrubý vrch)
- regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability.
- regulovať intenzitu poľnohospodárskej výroby v ochranných zónach prvkov územného systému ekologickej stability a na území ochrany prírody.

- rešpektovať a zachovať krajinný obraz Malých Karpát s vinohradmi a nemeniť vinohrady na plochy s funkciou bývania.

B.1.1.4 V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji územie pamiatkovej rezervácie Svätý Jur, známe a predpokladané lokality archeologických náleziska a nálezov, kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma, územia miest a obcí, kde je zachytený historický stavebný fond, ako aj časti rozptýleného osídlenia, novodobé architektonické a urbanistické diela, areály architektonických diel s dotvárajúcim prírodným prostredím, historické technické diela,
- rešpektovať objekty, súbory, alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,
- rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klomatické oblasti,
- rešpektovať potenciál kultúrno-historických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí, charakterizujú ho a predstavujú rozvojové impulzy kraja tak vo forme hmotnej ako aj nehmotnej (vinohradnícke tradície Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície), a vytvárať pre ne vhodné prostredie.

B.1.1.5 V oblasti poľnohospodárskej výroby

- rešpektovať pri ďalšom urbanistickom rozvoji územia poľnohospodársky pôdny fond ako jeden z limitujúcich faktorov tohto rozvoja,

B.1.1.6 V oblasti lesného hospodárstva

- netrieštiť ucelené komplexy lesov pri návrhu koridorov technickej infraštruktúry a líniových stavieb.

B.1.1.7 V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry

- V katastri mesta rešpektovať všetky koridory a ochranné pásma trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia, ako ich definuje dokumentácia VÚC:
- rešpektovať, resp. rezervovať koridory železnice medzinárodného významu ako súčasť multimodálnych koridorov a dopravných sietí, zaradených podľa európskych dohôd (AGC, AGTC):
 - trať č. 120 Bratislava - Žilina a trať Bratislava - Petržalka - hr. s Rakúskom (C-E 63),
- rezervovať koridory pre cesty obchvaty a prietahy ciest pri sídlach
 - vonkajší dopravný polkruh v Bratislave – Bojnická, tunel pod Malými Karpatmi, diaľnica D2 (ďaleký výhľad S 22/80)
 - nulový dopravný okruh okolo Bratislavy od križovatky D2 x D1 pri Jarovciach a ďalej smer nový most cez Dunaj, Rovinka, Most pri Bratislave, Ivanka pri Dunaji, tunel pod Malými Karpatmi, Marianka napojenie na D2 južne od Stupavy s pokračovaním severne od Devínskej Novej Vsi súbežne s železničným mostom cez Moravu na štátnu hranicu s Rakúskom.

B.1.1.8 V oblasti nadradenej technickej infraštruktúry

- rešpektovať koridory existujúcich a navrhovaných vedení

B.1.1.9 V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva

- zabezpečiť postupnú sanáciu, resp. rekultiváciu nevyhovujúcich skládok odpadov a starších environmentálnych záťaží do roku 2005,

- sanovať prednostne skládky lokalizované v územiach prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability a v územiach, kde bezprostredne ohrozujú životné prostredie a podzemné vody.

B.1.2 Verejnoprospešné stavby pre zabezpečenie územného rozvoja Bratislavského kraja dotýkajúce sa územia mesta Svätý Jur

V súlade s ÚPN VÚC Bratislavského kraja počítať na území mesta Svätý Jur s nasledovnými verejnoprospešnými stavbami:

- VPS 1. 1.- sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, resp. v areáloch ndregionálnych biocentier a biokoridorov.
- VPS 1. 2. - vonkajší dopravný okruh v Bratislave – Bojnická – tunel pod Malými Karpatmi, diaľnica D2 (ďaleký výhľad S 22/80)
- VPS 1. 3. – nultý dopravný okruh okolo Bratislavy – križovatka D2 x D61 v MČ Jarovce a ďalej smer nový most cez Dunaj, Rovinka, Most pri Bratislave, Ivanka pri Dunaji, MČ Vajnory, tunel pod Malými Karpatmi, Marianka s napojením na D2 pri Stupave – vedenie trasy a polohu križovatiek nultého dopravného okruhu okolo Bratislavy riešiť v súčinnosti s hlavným mestom SR Bratislavou. Ako podklad pre zosúladenie využiť Dopravno-urbanistickú štúdiu nultého okruhu (AUREX, december 2001, máj 2002).
- VPS 1. 4. – stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadu.

B.2 ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA SÍDLA

V súlade s celkovou urbanistickou koncepciou je pri základnom plošnom rozvoji mesta potrebné počítať najmä s:

B.2.1 rekonštrukciou, reanimáciou a atraktívnou prestavbou existujúcich zastavaných plôch, najmä v centrálnej časti mesta, na území ktorej sa nachádza mestská pamiatková rezervácia, pri rešpektovaní súčasnej mierky a charakteru zástavby v historickom jadre,

B.2.2 orientovaním rozvoja funkcie bývania v troch základných formách :

- doplnením prelúk a voľných plôch v intraviláne (bývanie v historickom jadre),
- úpravou existujúcich objektov prestavbou, prístavbou, nadstavbou (bývanie v historickom jadre),
- v nových lokalitách pre výstavbu, rešpektujúcich obmedzenia definované pre konkrétne lokality v regulatívoch (bývanie v ostatných polohách sídla),

- B.2.3 rozvojom plôch občianskej vybavenosti prednostne na plochách v centre mesta, resp. v historickom jadre (najmä v uliciach: Prostredná, Sasinkova, Felcanova), pri dodržaní zásad pamiatkovej ochrany,
- B.2.4 rozvojom funkcie rekreácie a športu v existujúcich lokalitách - na plochách s vhodnými prírodnými danosťami v južnej a severnej časti sídla (doplnením a skvalitnením obslužnej a hygienicko-technickej infraštruktúry založených areálov) ako aj rozvojom atraktivít (vybavenosti) pre cestovný ruch a rekreáciu v hraniciach mestskej pamiatkovej rezervácie,
- B.2.5 postupným sústreďovaním funkčných plôch výroby do južnej časti sídla (navrhovaný priemyselný areál pri vstupe od Bratislavy pri ceste II/502 a areál hospodárskeho dvora), vrátane návrhu izolačnej zelene,
- B.2.6** realizovaním opatrení pre elimináciu negatívnych účinkov z prietahu cesty II/502 cez sídlo, kde dochádza ku kumulácii viacerých líniových javov.

B.3 KONCEPCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Koncepcia rozmiestnenia funkčných plôch a organizácie vzťahov medzi nimi rešpektuje predovšetkým súčasné funkčné zónovanie sídla, pričom dotvára a kompletizuje jednotlivé funkčné celky. V zmysle uvedeného je pri realizácii riešení obsiahnutých v územnom pláne potrebné riadiť sa týmito zásadami:

B.3.2 Usmerňovať funkčné využitie plôch mesta Svätý Jur podľa týchto záväzných zásad:

B.3.1.1 Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán vymedzuje v rámci riešeného územia priestorové celky, pre ktoré stanovuje súbor regulatívov funkčného využitia, ako i ďalších regulatívov a podmienok. V rámci záväzných regulatívov je vymedzené prípustné, resp. neprípustné funkčné využitie pre každý priestorový celok.

Základná funkčná náplň v jednotlivých zónach je zrejmá z grafickej časti. Ich podrobnejšia charakteristika je nasledovná:

Obytná zóna

je podrobnejšie členená na:

Obytné územia - plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhu stavieb na bývanie a z ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialeností a prístupnosti, z požiadaviek na vytváranie tichých priestorov a ľahkej orientácie; musí zodpovedať charakteru mestského alebo vidieckeho sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä, dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytu, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene. Obytné územia obsahujú aj: a) plochy na občianske vybavenie; b) plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám.

Zmiešané územia prevažne s mestskou štruktúrou - plochy určené zväčša na občiansku vybavenosť, pre budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie a pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení.

Zmiešané územia územia s prevahou plôch pre obytné budovy - plochy umožňujúce umiestňovanie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré

slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie, napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy.

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rekreačná zóna

- musí byť koncipovaná tak, aby zabezpečila požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva a turistov.
- podstatnú časť rekreačných zón musí tvoriť zeleň, najmä lesy a sady, ovocné sady, záhrady a záhradkárske osady, trávne plochy a prípadne aj vodné toky a iné vodné plochy.
- do rekreačnej plochy sa môžu umiestniť športové zariadenia, ihriská, kúpaliská, zariadenia verejného stravovania a niektorých služieb, centrá voľného času a zariadenia so špecifickou funkciou.
- vytvoriť možnosť i komerčného využitia dochovaného koloritu vinohradníckej krajiny ako významnej atraktivity v rámci cestovného ruchu.

Zóna výroby

plochy určené pre prevádzkové budovy a zariadenia, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytných, rekreačných a zmiešaných územiach

- plochy pre priemyselnú výrobu - kapacita a riešenie verejného dopravného a technického vybavenia musí zabezpečiť požiadavky na prepravu osôb, tovaru, surovín a energií
- plochy pre poľnohospodársku výrobu - na tejto ploche sa umiestňujú všetky stavby a zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, ak ich prevádzka nemá negatívny vplyv na životné prostredie.
- neprípustná funkčná náplň je každá, ktorá narušuje a negatívne ovplyvňuje funkčnú prioritu určenú pre daný typ zóny

B.3.1.2 Regulatívny spôsob využitia

Nezastavateľné plochy: Ako nezastavateľné plochy sú vymedzené plochy ihrísk a voľných športových priestranstiev, verejnej zelene, cintorínov a iných špecifických plôch - ako napr. areál vodného zdroja a navrhovaná plocha zberného dvora komunálneho odpadu. Ďalšie plochy sú určené ako nezastavateľné z dôvodu ich polohy v rámci vymedzených ochranných pásiem existujúcej a navrhovanej technickej infraštruktúry a komunikácií.

Typologický druh zástavby by mal rešpektovať prostredie, v ktorom je konkrétny objekt situovaný, jeho urbanistické, architektonické, či historické súvislosti

Neprípustný spôsob zastavania je ten, ktorý by narušil priestorovú štruktúru determinovanú prostredím

B.3.1.3 Regulačné prvky priestorového usporiadania

Pre stanovenie odstupových vzdialeností medzi objektmi - platia ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Pri umiestňovaní stavieb je ďalej potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) a vypracovanou a schválenou podrobnejšou zonálnou dokumentáciou.

V jednotlivých lokalitách sú stanovené nasledovné regulatívy: stavebné čiary a maximálna podlažnosť objektov

B.3.1.4 Regulačné prvky priestorového usporiadania na parcelu

Regulatívy intenzity využitia plôch: Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti (KZ), ktorý je pomerom zastavanej plochy k ploche pozemku, resp. regulačného bloku. V prípade zastavaných území a nových rozvojových zámerov je hodnota koeficientu zastavanosti do 0,3. Koeficient bude podrobnejšie definovaný v jednotlivých vybratých lokalitách, pre ktoré bude potrebné predtým spracovať podrobnejšiu územnoplánovaciú dokumentáciu (ÚPN-Z, UŠ) a ktoré sú definované v kapitole B. 8.

B.3.1.5 Regulácia funkčných plôch výroby

Pre rozvoj funkcie výroby využívať prednostne súčasné výrobné plochy Hospodárskeho dvora vo východnej časti sídelného útvaru. Ďalšie výrobné aktivity v sídle uvažovať len v hraniciach navrhovaného Priemyselného areálu (s polyfunkčným využitím), s dôrazom na ich intenzifikáciu a riešenie problémov životného prostredia, resp. dopravného napojenia na komunikačnú sieť mesta.

B.3.1.6 Regulácia funkčných plôch rekreácie

Pre rozvoj zariadení rekreácie a športu využívať prednostne jestvujúce areály v lokalitách : Jozefkovo údolie, Panónsky háj, Biely kríž, Hydrometeorologická stanica Malý Javorník, Vigrova vila, Konečné – Prostredné – Zabudnuté, Svätý Jur – centálna časť MPR, Sírnaté kúpele, Futbalový štadión.

Zohľadniť zásady z regulatívu 2. 6. ÚPN VÚC: zamerať sa v chránených územiach predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných útvarov, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obce vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu.

Rozvíjať turistiku v kontexte s miestnymi tradíciami vinohradníctva a vo vzťahu k všetkým prírodným a kultúrnym hodnotám (CHKO Malé Karpaty, NPR Šúr, MPR Svätý Jur) a využiť tak celý potenciál územia.

Architektonickou štúdiou riešiť vhodný typ rekreačno-hospodárskeho objektu a vinohradníckeho prístrešku do kultúrnej krajiny vinogradov v „prírodnom amfiteátri pamiatkovej rezervácie“ (vychádzať pri tom z tradičného typu vinohradníckeho domu a kamenného vinohradníckeho prístrešku).

B.3.1.7 Regulácia funkčných plôch občianskej vybavenosti

Pre rozvoj vyššej občianskej vybavenosti využívať prednostne plochy v centre mesta vo väzbe na navrhované pešie trasy a priestranstvá.

- plochy na občiansku vybavenosť situovať v rozptyle v obytnej zóne mesta. V súlade s významom a potrebami je potrebné na nich umiestňovať stavby pre školstvo, kultúru, na cirkevné účely, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, spoje, menšie prevádzky pre obchod a služby, verejné stravovanie a služby, dočasné ubytovanie, telesnú výchovu, správu a riadenie, verejnú hygienu a požiarnu bezpečnosť.
- základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii obce a niektoré druhy občianskeho vybavenia aj potrebám záujmového územia.

- B.3.2** Rešpektovať pri stavebných vstupoch do územia mestskej pamiatkovej rezervácie pôvodnú historickú stopu, dodržať mierku priestoru v podrobnosti členenia hmôt a výškovom zónovaní. Rešpektovať pri novej výstavbe a prestavbe predovšetkým kompozičné osi a priestranstvá historického jadra mesta, najmä priestor ulice Prostredná a na ňu naväzujúci systém priečných ulíc (Hergotova, Felcanova, Dr. Kautza), Horné predmestia, Podhradie a zachovaný systém hradieb vysokej historickej a estetickej hodnoty, ktorý lemuje útvary historického jadra.
- B.3.3 Rešpektovať pri rozvoji sídelného útvaru všetky vyznačené limity rozvoja, najmä však zásady stanovené pre Mestskú pamiatkovú rezerváciu Svätý Jur, resp. podmienky a režim chránených území prírody a ich ochranných pásiem, ktoré sú pre ne definované v príslušných právnych predpisoch.
- B.3.4 Usmerňovať rozvoj výroby tak, aby nedošlo ku kolízii s prioritnými záujmami ochrany životného prostredia, najmä ohrozením čistoty podzemných zdrojov pitnej vody a znížením hodnoty obytného prostredia.

Definovanie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok využitia konkrétnych lokalít a intenzity ich využitia

LOKALITY BÝVANIA:

Prostredná

Stavebná čiara je pevná v jestvujúcej stope. Obslužná komunikácia s výraznými plochami peších a zelene. Výška zástavby bude prispôbená jestvujúcej. Forma zásahov doplnením prelúk, prístavby vo dvoroch, prestavba, rekonštrukcia, úprava podkrovia. Funkčná náplň: polyfunkcia, bývanie. Prísne rešpektovanie zásad pamiatkovej starostlivosti a ochrany.

Horné Predmestie

Stavebná čiara je pevná v jestvujúcej stope, obslužná komunikácia s výraznými plochami zelene. Výška zástavby bude prispôbená jestvujúcej. Forma stavebných zásahov prístavbou vo dvoroch, rekonštrukcia, zobytnenie podkrovia. Prevládajúca funkcia bývanie. V korune svahu pozdĺž východnej strany komunikácie z k.ú. Sv. Jur do k. ú. Neštich udržiavať pás vysokej a strednej krycej zelene v súčasnej výškovej hladine a hmote, s cieľom zachovať charakteristické pohľady na priestor Horného Predmestia.

Mikovínyho v úseku od Dr.Kautza po odbočku Vigrova vila

Stavebná čiara pevná, peší ťah pozdĺž Jurského potoka. Výška zástavby jedno podlažie s podkrovím. Forma zástavby radová so šikmou strechou odkvapom do ulice. Funkcia v kontakte s kostolom polyfunkcia, ostatné bývanie. Zachovať historickú parceláciu príľahlých záhrad a existujúce úseky historických kamenných parcelných múrov pozdĺž Mikovíniho ulice a zachovaniu týchto hodnôt aj v kombinácii s prírodnými hodnotami (potok a jeho zeleň) podriaďiť riešenie komunikácií.

Mikovínyho v úseku Krajinská - Dr.Kautza

Stavebná čiara limitná. V úseku Krajinská - Hergottova pešia trasa v zeleni, v úseku Hergottova - Dr. Kautza skľudnená komunikácia v súbehu s Jurským potokom pri zachovaní atmosféry prírodného fenoménu potoka v zeleni a pri zapojení synagógy. Výška zástavby jedno podlažie s obytným podkrovím. Forma samostatne stojacich domov v prielukách. Prevláda polyfunkcia, bývanie. Pre overenie vhodnosti a miery ďalšej zástavby je potrebné spracovať podrobnejšiu urbanisticko-architektonickú štúdiu lokality.

Sasinkova

Stavebná čiara pevná v jestvujúcej stope. Skľudnená komunikácia zaslepená (autobusová zastávka s obslužnou vybavenosťou). Výška zástavby jedno podlažie + obytné

podkrovie. Forma stavebných zásahov je doplnenie prieluky, adaptácia a úprava nevhodne volenej architektúry, zobytnenie podkrovia. Prevládajúca funkcia je bývanie.

Felcánova

Stavebná čiara pevná v jestvujúcej stope. Skľudnená komunikácia, peší ťah zo stanice do mesta. Výška zástavby jedno podlažie + obytné podkrovie až dve podlažia s obytným podkrovím (gradácia k Prostrednej). Forma stavebných zásahov doplnenie prelúk, rekonštrukcia, prestavba, zobytnenie podkroví s rešpektovaním zásad pamiatkovej ochrany. Funkcia: polyfunkcia.

Dr. Kautza

Pevná čiara v jestvujúcej stope. Forma stavebných zásahov rekonštrukcie, využitie podkroví. Polyfunkcia.

Neštich - zastavaná časť, Podhradie Hradištná

V úseku od Horného kostola sv. Juraja po ul. Pri peci zachovať súčasnú historickú stavebnú čiara na oboch stranách ulice Podhradie. Stavebnú čiara limitnú stanoviť cca 5.5m od osi obytnej ulice tak, aby bola zabezpečená prejazdnosť v celom úseku. Posun stavebnej čiary, ako podmienka každej prestavby a novostavby v území. Presnejšie bude môcť byť stanovená prakticky pre každý dom po spracovaní prehľbujúcej dokumentácie v podrobnejšej mierke do presného polohopisného a výškopisného zamerania. Výška zástavby je limitovaná jedným podlažím s obytným podkrovím, objekty na jestvujúcej parcelácii. Prevládajúca funkcia bývanie.

Neštich - časť v pokračovaní ulice Pod pecou

Málopodlažná obytná zástavba, formou samostatne stojacich rodinných domov so šikmou strechou, v okrajových polohách, pri styku s CHKO v rozvoľnenejšej forme. Ďalšia časť vzniká vytvorením komunikácie pozdĺž Jurského potoka a prakticky by nadväzuje na Pezinské Záhumenice. Taktiež sa jej týka neprekročiteľná stavebná čiara v zadnom smere s tým, že pred začatím plánovacej prípravy v tejto lokalite bude potrebné jej geologické a hydrogeologické preskúmanie. Výšku zástavby limitovať jedným nadzemným podlažím.

Pezinské Záhumenice

Typy samostatne stojacich domov v zeleni s nadväznosťou na vinice v zadnej časti parciel. Šikmé strechy s možnosťou využitia podkrovných priestorov. Neprekročiteľná stavebná čiara by mala byť stanovená tak, aby nebol narušený existujúci historický reliéf a celková hodnotná krajinná panoráma a podoba pohľadovo exponovaného svahu. Zástavbu riešiť v jednom rade domov pozdĺž komunikácie paralelnej s hradbami. Výšku zástavby limitovať jedným nadzemným podlažím s obytným podkrovím.

Žabky

Lokalita dotvorená samostatne stojacou zástavbou v zeleni. Zástavba s čo najväčším uplatnením prírodných prvkov zelenej. Dodržať moment vstupu do mesta, ktorý by mal vzniknúť postupným vyrastaním architektonickej štruktúry z hmoty zelene. Pre ďalšiu navrhovanú zástavbu v danej lokalite požadujeme spracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie.

Žebráky

Doplnenie prelúk. Neprekročiť stavebnú čiara v zadnom smere. Domy jednopodlažné s obytným podkrovím, príp. dvojpodlažné a mali by využívať terénne danosti tak, aby nevyvolávali neželané terénne úpravy. Pre ďalšiu navrhovanú zástavbu v danej lokalite požadujeme spracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie.

Kačáčnice

Nová výstavba s autonómnou priestorovou skladbou, s dodržaním väzieb na jestvujúcu urbanistickú a architektonickú štruktúru. Poloha prístupu do mesta od pezinskej strany – riešenie estetiky nástupu do mesta. Eliminácia negatívnych dopadov hluku od prieťahu cesty II/502 a železnice napr. zeleňou, urbanistickou skladbou...). V architektonickom vyjadrení objektov dbať na charakteristickú atmosféru historickej jurskej architektúry. Podlažnosť objektov optimálne dve podlažia s obytným podkrovím (to znamená, že môžu byť aj objekty jednopodlažné s obytným podkrovím a veľmi citlivo bude potrebné zvážiť prípadné lokálne prevýšenie, napr. pri vygradovaní priestoru do maximálne troch podlaží s obytným podkrovím). Pre ďalšiu navrhovanú zástavbu v danej lokalite požadujeme spracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie.

Polkoráby

Dominantná poloha v prístupe od Bratislavy. Zástavba bude samostatne stojacími objektmi jednopodlažnými s obytným podkrovím s posilnením zeleného prvku (ovocné stromy záhrad, vinice), so stupňom zastavanosti pozemku max.40%. Lokalitu riešiť na podklade prehĺbujúcej štúdie, v riešení ktorej je potrebné rešpektovať a zhodnotiť urbanistický fenomén národnej kultúrnej pamiatky Mestského opevnenia.

Pálffyovské

Objekty situovať pozdĺž skľudnenej obslužnej komunikácie paralelnej s cestou ako jednopodlažné (pri kompenzovaní terénnych daností aj dve podlažia ako je to na druhej strane cesty) so šikmou strechou a odkvapom do ulice. Pri Pálffyovskom kaštieli je potrebné zástavbu zosúladiť s pamiatkárskymi podmienkami rekonštrukcie Pálffyovského kaštieľa. Potrebné spracovať podrobnejšiu štúdiu lokality.

Krajinská cesta

Umiestniť zástavbu polyfunkčnými a obytnými domami s dvoma podlažiami a obytným podkrovím, ktoré by svojim riešením rešpektovali jestvujúcu parceláciu. Vytvoriť uličný priestor, ktorý by spolu s riešeniami dopravy vylepšil estetickú, funkčnú aj prevádzkovú situáciu v tomto území. Zástavbu na severnej strane Krajinskej cesty v úseku MPR riešiť s podlažnosťou 1 nadzemné podlažie a podkrovie.

Panelové sídlisko

Perspektívne je potrebné uvažovať s humanizáciou, zatraktívením parteru, doplnením o vybavenosť. Taktiež je vhodné napr. budovať garáže tak, aby vytvorili súčasť terénnych úprav a čiastočne kryli obytné objekty od hluku.

LOKALITY REKREÁCIE:

Jozefkovo údolie

Lokalitu posilniť pre účely rekreácie verejnosti (servis pre zimné športy, občerstvenie, oddychový bod turistiky, medzistanica). Zohľadniť zásady z regulatívu 2. 6. ÚPN VÚC: zamerať sa v chránených územiach (CHKO Malé Karpaty a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných útvarov, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obce vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu. Pre lokalitu je potrebné spracovať prehĺbujúcu dokumentáciu – minimálne na úrovni urbanistickej štúdie.

Panónsky háj

Obnova areálu ako výletné miesto pre pobyt v prírodnom prostredí len s minimálnou doplnkovou informačno- obslužnou a hygienickou vybavenosťou (základné stravovanie, športoviská v prírode, kolkáreň) lokalizovanou mimo NPR Šúr a jej ochranného pásma, s možnosťou rekreačného využívania vodnej plochy a ako vstup na náučný chodník do NPR Šúr. Vybudovať náučný chodník do časti Šúru. Prepojiť areál s areálom v Čiernej vode

pozdĺž Šúrskeho kanála a Panónskeho lesa. Konceptný zámer dobudovania areálu o zmienené aktivity je potrebné zosúladiť, resp. riešiť so zreteľom na záujmy a požiadavky ochrany prírody. Pre lokalitu je potrebné spracovať prehĺbujúcu dokumentáciu – minimálne na úrovni urbanistickej štúdie.

Biely kríž

Vybudovať bod turistiky s horárňou a občerstvením. Zohľadniť zásady z regulatívu 2. 6. ÚPN VÚC: zamerať sa v chránených územiach (CHKO Malé Karpaty a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných útvarov, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obce vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu.

Hydrometeorologická stanica Malý Javorník

Vybudovať bod turistiky s občerstvením. Zohľadniť zásady z regulatívu 2. 6. ÚPN VÚC: zamerať sa v chránených územiach (CHKO Malé Karpaty a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných útvarov, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obce vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu.

Vigrova vila

Rozšírenie aktivít aj do okolitých plôch objektu (vhodnosť aktivít je potrebné upresniť na podklade overenia). Pri riešení rešpektovať a zachovať krajinný obraz Malých Karpát a nemeniť vinohrady na plochy s funkciou bývania. Je potrebné rešpektovať hranicu vymedzenú pozemkovými úpravami a nepripustiť v rámci ďalšieho spracovania jej narušenie.

Zohľadniť zásady z regulatívu 2. 6. ÚPN VÚC: zamerať sa v chránených územiach (CHKO Malé Karpaty a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných útvarov, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obce vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu.

Konečné, Prostredné, Zabudnuté

Územie nevhodné pre obytnú zástavbu. Pre funkciu rekreácie je v tejto lokalite potrebné uvažovať len s budovaním záhradných domčekov do 25 m², nie rekreačných chát. Rešpektovať a zachovať krajinný obraz Malých Karpát a nemeniť vinohrady na plochy s funkciou bývania.

Zohľadniť zásady z regulatívu 2. 6. ÚPN VÚC: zamerať sa v chránených územiach (CHKO Malé Karpaty a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných útvarov, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obce vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu.

Svätý Jur – centrálna časť mesta - MPR

Obnoviť sieť vinných pivníc pre účely gastronómie, ale aj výroby vína s možnosťou prehliadok. Nadviazať na náučný chodník v meste vybudovaním náučného chodníka cez vinohrady, s vinohradníckym skanzenom.

Navrhnuť trasu po remeselníckych a vinárskych dvoroch. Zabezpečiť rekonštrukciu/konzerváciu hradieb a a funkčné využitie ich okolia (zadné dvory vinárskych domov) pre návštevné posedenia. Vybudovať informačné turistické centrum.

Síraté kúpele

Obnoviť funkciu takéhoto fenoménu v území. Takýto závažný námet si samozrejme vyžaduje odbornú širokospektrálnu štúdiu, ktorá preukáže všetky jeho dôsledky.

Futbalový štadión

Prehodnotiť lokalitu „Futbalový štadión“ pre možnosť prípadného etablovania aj ďalších športových zariadení v jeho areáli (s využitím terénnych daností). Zároveň riešiť aj nedostatok parkovacích plôch v jeho zázemí. V kontakte na štadión je možné vybudovať športovú halu a ďalšie športové aktivity v exteriéri - pri panelovom sídlisku. Hala by tak mohla plniť aj funkciu protihlukovej ochrany objektov sídliska od železničnej trate.

B.4 KONCEPCIA DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

B.4.1 V cestnej doprave

1. Rešpektovať v katastri mesta všetky koridory a ochranné pásma trás systémov dopravného vybavenia územia tak ako ich definuje návrh územného plánu mesta. Dodržať koncepciu dopravného skeletu miestnych komunikácií, zariadení statickej dopravy, peších a skľudnených komunikácií, rozvinutím spracovanej koncepcie zastavaného územia:
 - navrhované miestne komunikácie realizovať v kategórií obslužných komunikácií funkčnej triedy C 2 a C3, v šírkovom usporiadaní MO 7/30 podľa návrhu ÚPN mesta
 - realizovať v staršej časti mesta prekategorizovanie existujúcich komunikácií do funkčnej triedy D – upokojené komunikácie a tým postupne realizovať dopravné tlmenie centra mesta
 - eliminovať nedostatočné parametre šírkového usporiadania a kvalitu trás miestnych komunikácií (Podhradie)
 - rešpektovať pri lokalizácii reklamných zariadení pozdĺž komunikácií rozľadové kužely
2. Realizovať dopravno-organizačné opatrenia na ceste II/502 v úseku cez mesto Svätý Jur, Krajinská cesta (v intenciách štúdií spracovaných pre dané územie)
3. Pre statickú dopravu vytvoriť na uvoľnených plochách systém parkovísk po obode centrálnej mestskej zóny a pri dôležitých cieľoch pohybu obyvateľov (zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, vstupy do výrobných areálov, športové zariadenia).

B.4.2 V pešej a cyklistickej doprave

1. Pokračovať v budovaní pešej zóny v centrálnej mestskej zóne, najmä však v oblasti historického jadra (MPR).
2. Sústrediť sa na dobudovanie hlavných peších ťahov spájajúcich centrum mesta so železničnou stanicou, resp. autobusovou zastávkou, zabezpečujúcich prístup k výrobným podnikom, k dôležitým areálom rekreácie a voľného času, ako aj spojenie
3. Rešpektovať na území katastra cyklotrasy definované Slovenským cykloklubom Piešťany a zároveň vytvoriť systém vnútromestských cyklistických trás napojený na tieto trasy.

B.4.3 V železničnej doprave

1. Rešpektovať ochranné pásmo železnice (železničná trať č.380 Bratislava – Žilina – Košice) – 60 m od osi krajnej koľaje, resp. 30m od kraja železničného pozemku.
2. Zabezpečiť napojenie peších s priestorom železničnej stanice v nadväznosti na hlavné pešie ťahy.

B.4.4 V technickej infraštruktúre

B.4.4.1 Zásobovanie pitnou vodou

1. Zabezpečiť rozšírenie existujúcej vodovodnej siete a jej skapacitnenie v potrebných polohách a lokalitách (nová sieť a rekonštrukcia existujúcej siete zokruhováním, v nevyhnutných prípadoch úpravou tlakových pomerov).
2. Z hľadiska terajšej i budúcej prevádzky je nevyhnutné uviesť do prevádzky schopného stavu siete, objekty a zariadenia II. tlakového pásma, čím budú kapacitne odbremenené jestvujúce vodovodné rozvody a tým bude zároveň vytvorená kapacita pre ďalšie navrhované odbery.
3. Lokalitu Kačačnice zásobovať pitnou vodou priamo z centrálného prívodu do mesta DN 250, s vyvolanou investíciou - prekládka hlavného merania pre mesto. Bod napojenia - odbočka pre II. tlakové pásmo, redukcia tlaku z dôvodu výškového usporiadania terénu (v prípade výškovej zástavby je doporučený pre danú lokalitu dvojtakový systém - dva samostatné inotlakové rozvody).
4. Lokalitu Pezinské Záhumenice zásobovať pitnou vodou v dvoch nových samostatných tlakových systémoch - "Spodný" bude napojený na jestvujúcu odbočku nad štátnou cestou a ukončený bude pri rozvode II. tlakového pásma. Tam bude napojená "vrchná" časť lokality.
5. počítať s pokrytím výhľadovej potreby vody v meste v nasledovných kapacitách:
Qp = 22,80
Qn = 30,62
Qh = 53,65
Qr = 671850

B.4.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

- zabezpečiť nevyhnutne separovanie vody charakteru splaškového a priemyselného od odpadových vôd dažďových a oplachových. Potrebné je vybudovať systém kanálov, rigolov, či kanalizácií, chrániacich jestvujúcu či pripravovanú kanalizačnú sieť a čistiarenské kapacity mesta, čím sa vytvorí priestor pre napojenie nových lokalít do kanalizačného systému
- zabezpečiť odvedenie odpadových vôd z novonavrhovaných lokalít do jestvujúcej verejnej kanalizácie, resp. do niektorého hydraulicky vhodného zberača.
- V lokalite Kačačnice odvieť splaškové odpadové vody po prečerpávaní priamo do jedného z hlavných zberačov mesta svetlosti 800 mm. Vytvorený bude delený kanalizačný systém s odvádzaním kanalizačných vôd do recipientu.
- V lokalite Pezinské Záhumenice vybudovať nový zberač kanalizácie ústiaci do hlavného zberača "C" v blízkosti štátnej cesty. Nevyhnutné je vybudovanie rigolov resp. kanálov, ktoré by zachytávali prívalové vody zo svahov Malých Karpát. Tieto musia byť po celej dĺžke novonavrhovanej kanalizácie, ktorá sa tým stane výlučne splaškovou.
- V lokalite priemyselnej zóny bol v minulosti vybudovaný výtlačný rad verejnej kanalizácie ústiaci do zberača "A". K jej sprevádzkovaniu aj pre potreby tohto územia je nevyhnutné vybudovať prečerpávaciu stanicu odpadových vôd. Kanalizácia v tomto území bude delená.
- Rozšíriť resp. intenzifikovať jestvujúcu čistiarensku kapacitu minimálne o polovicu terajšej kapacity, keďže vzhľadom na výhľadové množstvá odpadových vôd dotekajúcich na ČOV bude táto objemovo preťažená. Látkové zaťaženie bude zrejmé zo štruktúry a charakteru budúceho priemyslu.

B.4.4.3 Zásobovanie zemným plynom

- Realizovať rozšírenie nízkotlakej plynovodnej siete v súvislosti s navrhovaným rozvojom napojením na existujúcu sieť NTL rozvodov v meste (doplynofikovať Prostrednú ulicu až po Horné predmestie STL plynovodom, zrušiť NTL plynovod na pravej strane Prostrednej ulice – odberateľov napojiť na STL plynovod DN 80).
- Navrhované STL plynovody napojiť na existujúcu sieť STL rozvodov v meste.
- Realizovať vo výhľade plynofikáciu v navrhnutých lokalitách Kačačnice, Zuby, Pezinské Záhumenice, Pálffyovské, Žabky a v zóne sektoru súkromného podnikania, nachádzajúceho sa po oboch stranách príjazdovej komunikácie II/502 Bratislava - Svätý Jur.

B.4.4.4 Zásobovanie elektrickou energiou

- Realizovať dodávku požadovaného príkonu (cca 3,3MW) aj výhľadovo z VN 22kV vedenia č.492 AlFe6 3x70 mm²
- Postupne vybudovať nové DTS označené ako č.10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 nasledovne:
 - o DTS č.10, 11, 16 prepojiť VN 22kV zemným káblom AXEKCY 3x150mm s jestvujúcimi DTS č.1 a 2.
 - o DTS č.12 napojiť:
 - alt.1- na vzdušnú VN odbočku k DTS č.4 a 5. Túto odbočku je potrebné v úseku lokality Záhumenice preložiť
 - alt.2- zemným VN káblom AXEKCY 3x150mm² od vzdušnej odbočky z DTS č.3, trasovaným Pezinskou ulicou.
 - o ďalej sa zruší VN 22kV vzdušná prípojka k DTS č.4 a 5, ktoré sa tiež zrušia. Pre zabezpečenie požadovaných príkonov v tejto lokalite vybudovať nové DTS 22/0,4kV označené ako č.13 a 14, napojené na primárne VN vedenie zemným káblom AXEKCY 3x150 mm² a to smer k DTS č.3 a na kábel toho istého typu k DTS č.6
 - o DTS č.15 v lokalite Kačačnice
 - alt.1- preložením vzdušnej odbočky z VN vzdušného vedenia č.492 k DTS č.3 a na kábel ANKTOYPV 3x185 mm² k DTS 1
 - alt.2- zachovaním terajšej trasy odbočky k DTS č.3, ale jej riešením zemným káblom a na VN zemný kábel ANKTOYPV 3x185 mm² k DTS č.1
 - o DTS 17 - návrh pre priemyselný areál - napojenie zo vzdušnej odbočky k DTS č.9, vzdušnou odbočkou 3x50 AlFe6.

B.4.4.5 Zásobovanie teplom

- Vo výstavbe rodinných domov s ohľadom na racionalizáciu spotreby tepla a prísnejšie kritériá teplotných noriem neprekročiť mernú spotrebu tepla hodnotu 25 W/m³ obostavaného priestoru. Opatrenia pre takéto riešenie sú premietnuté v nárokových kapacitách do state o plynofikácii.
- Nárast spotreby tepla v existujúcich bytových objektoch (nadstavby objektov HBV) o hodnotu 0,385MW pokryť dvoma možnými spôsobmi: rozšírením výkonu existujúcich domových kotolní, alebo lokálnymi zdrojmi tepla priamo v bytoch.
- Odberatelia tepla v oblasti poľnohospodárstva a priemyslu si musia naďalej pokrývať nároky na dodávku tepla z vlastných zdrojov (nárast spotreby tepla

v lokalite nového priemyselného areálu bez bližšieho určenia výrobného odvetvia v rozsahu 1-1,5 MW).

B.4.4.6 Spoje

- Uvažovať so zvýšením bytovej hustoty na 40HTS/100 bytov, čo predstavuje 812 HTS, spolu je potreba 956 HTS (z toho vybavenosť 114 HTS a výroba 30 HTS).
- Zabezpečiť v súvislosti s návrhom územného rozvoja rozšírenie kapacity súčasnej ATÚ na 1200 Pp, a zároveň dobudovať miestnu kábelovú sieť na kapacitu 1200 párov, ktorá vystupuje v rámci O.MTO ako HÚ. Miestna telefónna sieť je kabelizovaná.

B.5 REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVARANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Pri všetkých činnostiach v území je potrebné rešpektovať nasledovné chránené územia a ich ochranné pásma:

- Chránená krajinná oblasť (CHKO) Malé Karpaty, vyhlásená vyhláškou MK SSR č. 64 z 5. Mája 1976, ktorá bola nahradená vyhláškou MŽP SR č. 138/2001 o CHKO Malé Karpaty. Na území CHKO platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny druhý stupeň územnej ochrany v rozsahu podmienok podľa § 13 citovaného zákona.
- Národná prírodná rezervácia Šúr, ktorá pôvodne získala štatút prírodnej rezervácie vyhláškou PŠVU č. 14755/1952 – V5, neskôr bola plocha rezervácie rozšírená na 998, 6 ha vyhláškou MŽP SR č. 83/1993 Z. z. Na území národnej prírodnej rezervácie platí piaty stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa § 16 zákona č. 543/2002 Z. z. Pre ochranné pásmo platí štvrtý stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa § 15 citovaného zákona.
- Prírodná rezervácia Jurské jazero vyhlásená Výnosom MK SSR č. 1160/1988 – 32 na území CHKO Malé Karpaty ako osobitne chránené územie. Na území prírodnej rezervácie platí piaty stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa § 16 zákona č. 543/2002 Z. z. Na území ochranného pásma platí tretí stupeň ochrany do vzdialenosti 100 m smerom von od hranice rezervácie v rozsahu podmienok podľa § 14 citovaného zákona.
- Chránený areál Svätojurské hradisko sa nachádza v CHKO Malé Karpaty. Za chránený areál bol vyhlásený Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č. 8/2001 zo dňa 17. septembra 2001. Na území chráneného areálu platí štvrtý stupeň ochrany v rozsahu podmienok § 15 zákona č. 543/2001 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Na území ochranného pásma chráneného areálu platí tretí stupeň ochrany v rozsahu podmienok § 14 citovaného zákona.

B.5.2 Z hľadiska krajinnno-ekologického je potrebné uplatňovať nasledovné zásady:

- rešpektovať pri všetkých činnostiach v území zeleň viníc, ktorá je typická pre celkový ráz mesta a spoluvytvára charakter sídla a jeho siluetu v krajine (na podklade odborných analýz je potrebné zároveň navrhnúť systém opatrení, ktoré sekundárne pomôžu vrátiť krajine jej charakteristický vzhľad, resp. štruktúru),
- rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj sídla a krajiny,
- zabezpečiť protieróznou ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav,
- spresniť a dobudovať trasy navrhovaných biokoridorov prepájajúcich jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) a vytvoriť funkčnú kostru

ÚSES (t. zn., že pri činnostiach v území je potrebné chrániť: genofondovo významné lokality flóry a fauny, biocentrá nadregionálneho významu, regionálne a lokálne biocentrá, regionálne a lokálne biokoridory a významné genofondové plochy),

- rešpektovať pri hospodárskom využívaní územia prvky ÚSES a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť (v nadväznosti na systém náhrad pri vynútených obmedzeniach hospodárenia),
- pri prvkoch ÚSES charakteru mokradných spoločenstiev, stanovišť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív ponechať vývoj bez zásahu,
- zlepšiť štruktúru využitia územia výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene, a pritom podporovať výber prirodzených spoločenstiev (zamerať sa na nevyužívané plochy pozdĺž antropogénnych líniových prvkov),
- zamedziť výstavbu objektov rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability (resp. regulovať existujúce lokality) a tým rešpektovať a zachovať krajinný obraz Malých Karpát a nemeniť vinohrady na plochy s funkciou bývania a rekreácie,
- rešpektovať územnú ochranu všetkých chránených území nachádzajúcich sa v rámci katastrálneho územia sídla,
- eliminovať systémovými opatreniami stresové faktory pôsobiace na prvky ÚSES a zabezpečiť rekultiváciu degradovaných priestorov (skládky odpadu lokalizované v územiach prvkov ÚSES a pod.)
- preferovať rozvoj socio-ekonomických aktivít s minimálnymi sekundárnymi vplyvmi (hluk, emisie, odpady, vibrácie, pach, prašnosť a pod.) na životné prostredie,
- zabezpečiť monitoring kvality zložiek životného prostredia,
- zabezpečiť zrekonštruovanie a sfunkčnenie zavodňovacieho systému Šúru, vylúčiť technické úpravy tokov, znížiť objem privádzaných balastných vôd na ČOV a súčasne zvýšiť jej kapacitu,

B.5.3 Z hľadiska ochrany kultúrno-historického dedičstva je potrebné uplatňovať nasledovné zásady:

- rešpektovať ochranu pamiatok v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu zo dňa 1. apríla 2002,
- rešpektovať zásady stanovené pre Mestskú pamiatkovú rezerváciu (MPR) Svätý Jur (vyhlásená vládou podľa § 5 zákona SNR č. 27/1987 Zb. o ochrane pamiatok a pamiatkovej starostlivosti Nariadením vlády SR č. 479 z 23. mája 1990),
- dodržiavať zásady stanovené pre ochranné pásmo MPR Svätý Jur (vyhlásené rozhodnutím Obvodného úradu Pezinok č. sek. 36/1996 zo dňa 22. 4. 1996),
- nenarušiť nevhodnými zásahmi kvality priestorového a urbanisticko-architektonického potenciálu prostredia determinovanú historickým vývojom, v spojení prírodného prostredia s kultúrnou krajinou.

B.6 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA

Navrhované zastavané územie mesta Svätý Jur je zrejmé z grafickej časti územného plánu (výkresy: Komplexný urbanistický návrh, Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu).

B.7 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Na území katastra mesta je potrebné rešpektovať nasledovné chránené územia a ochranné pásma so všetkými podmienkami, ktoré sú pre ne definované pre akúkoľvek činnosť v území v príslušných právnych predpisoch:

B.7.1 Mestská pamiatková rezervácia Svätý Jur (MPR)

bola vyhlásená vládou podľa § 5 zákona SNR č. 27/1987 Zb. (v súčasnosti v znení zákona č. 183/2000 Z. z.) ostatnej pamiatkovej starostlivosti Nariadením vlády SR č. 479 z 23. mája 1990.

Ochranné pásmo MPR Svätý Jur bolo vyhlásené rozhodnutím Obvodného úradu Pezinok o vyhlásení ochranného pásma MPR Svätý Jur č. sek. 36/1996 zo dňa 22. 4. 1996, ktoré nadobudlo právoplatnosť 20. mája 1996.

B.7.2 Chránená krajinná oblasť (CHKO) Malé Karpaty.

CHKO bola vyhlásená vyhláškou MK SSR č. 64 z 5. mája 1976, ktorá bola nahradená vyhláškou MŽP SR 138/2001 o CHKO Malé Karpaty. Na území chránenej krajinskej oblasti platí druhý stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa §13 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

B.7.3 Národná prírodná rezervácia Šúr

Pôvodne získala štatút štátnej prírodnej rezervácie vyhláškou PŠVU č. 14755/1952-V5, neskôr bola plocha rezervácie rozšírená na 998,6 ha vyhláškou MŽP SR č.83/93 Z. z.

Ochranné pásmo

Na území národnej prírodnej rezervácie platí piaty stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa § 16 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a pre ochranné pásmo NPR platí štvrtý stupeň ochrany v rozsahu podľa §15 zákona.

B.7.4 Prírodná rezervácia Jurské jazero

bola vyhlásená Výnosom MK SSR č. 1160/1988 - 32 s biocenózou rašeliniska tvoreného podmáčanou jelšinou, brezami a krušinou jelšovou. Nachádza sa na území CHKO Malé Karpaty ako osobitne chránené územie.

Ochranné pásmo

Na území prírodnej rezervácie platí piaty stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa § 16 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a pre ochranné pásmo tretí stupeň ochrany do vzdialenosti 100m von od hranice prírodnej rezervácie v rozsahu podmienok podľa § 15 zákona.

B.7.5 Chránený areál Svätôjurské hradisko

CHA Svätôjurské hradisko sa nachádza v CHKO Malé Karpaty. Za chránený areál bol vyhlásený Všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Bratislave č.8/2001 zo 17. septembra 2001. Na území chráneného areálu platí štvrtý stupeň ochrany v zmysle § 15 zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny .

Ochranné pásmo

Na území ochranného pásma chráneného areálu platí tretí stupeň ochrany (§ 14 ods. 2 citovaného zákona).

B.7.6 Jurská gaštanica

je ďalším maloplošným územím (biocentrum regionálneho významu), ktoré je navrhnuté na prírodnú rezerváciu, je na lokalite Jelení vrch, s výskytom gaštanu jedlého, tvoriaceho osobitné spoločenstvo odlišné od prirodzených spoločenstiev karpatských lesov.

B.7.7 Ochranné pásma dopravy

Technické, vyplývajúce zo zákonov č. 135/61 Zb. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 532/2002 Zb., č.52/64 Zb. a vyhlášky č.122/74 Zb.:

- cesta II/502 mimo zastavaného územia 25.0m od osi krajného jazd. pruhu
- železnica - 60m od osi krajnej koľaje, resp. 30m od okraja železničného pozemku. Všetky stavby, ktoré sa budú nachádzať vo vnútri týchto pásiem, musia podliehať udeleniu výnimky

B.7.7.1 Hygienické pásma

- cestná doprava - stanovený hygienický normatív pozdĺž cesty II/502 je pre jestvujúcu zástavbu $L_{aeq}=65\text{dB/A}$, pre navrhovanú zástavbu $L_{aeq}=60\text{dB/A}$ cez deň

Stanovenie hygienických ochranných pásiem z cestnej dopravy:

Lokalita	ekvivalentná hladina hluku vo vzdialenosti (m)	
	pre 65dB/A	pre 60dB/A
extravilán Bratislavská	22m/38m	43m/110m
Bratislavská – Prostredná	22.5m/16m	31.5m/67m
Prostredná - koniec mesta	21m/15m	29.6m/64m
Extravilán	21m/	42m/

Železničná doprava

pre jestvujúcu zástavbu pozdĺž trate 65dB/A, pre navrhovanú zástavbu pozdĺž trate 60dB/A cez deň

Lokalita	ekvivalentná hladina hluku vo vzdialenosti (m)	
	pre 65dB/A	pre 60dB/A
200m od žel. Stanice	40m/59m	81m/101m
500m od žel. Stanice	32m/38m	61m/78m
1000m od žel stanice	26m/30m	46.5m/58m

B.7.7.2 Ochranné pásmo letiska M. R. Štefánika Bratislava

rešpektovať ochranné pásmo letiska M. R. Štefánika Bratislava (vid'. vymedzenie v Komplexnom urbanistickom výkrese a vo výkrese dopravy), ktoré zasahuje do časti katastrálneho územia mesta Svätý Jur, schválené Štátnou leteckou inšpekciou rozhodnutím zn. 1-66/81 zo dňa 3. 7. 1981 a v ornitologických ochranných pásmach schválených Štátnou leteckou inšpekciou rozhodnutím zn. 1-65/87 zo dňa 29. 5. 1987.

B.7.8 Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia

je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je v zmysle zákona č.70/1998 Z.z. :

	Do	35kV	10m
35	-	110kV	15m
110	-	220kV	20m
220	-	400kV	25m

B.7.9 Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia

je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

- 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
- 3 m pri napätí nad 110 kV.

B.7.10 Ochranné pásmo elektrickej stanice

a) ochranné pásmo elektrickej stanice je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na obostavanú hranicu objektu stanice,

b) ochranné pásmo transformovne z vysokého napätia na nízke napätie je vymedzené vzdialenosťou 10 m od konštrukcie transformovne.

B.7.11 Ochranné pásmo plynárenských zariadení

Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti plynovodu alebo iného plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologického plynárenského zariadenia meranou kolmo na túto os alebo na hranu. Táto vzdialenosť je na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu iného plynárenského zariadenia:

- 4 m pre plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 500 mm,
- 12 m pre plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 700 mm,
- 1 m pre nízkotlakové a strednotlakové plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavanom území obce,
- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikorozynej ochrany, telekomunikačné zariadenia, zásobníky a sklady propán-butánu a pod.).

B.7.12 Bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

alebo odberných plynových zariadení a na ochranu života a zdravia osôb a majetku. Bezpečnostné pásmo je priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meranou kolmo na túto os alebo na pôdorys. Táto vzdialenosť je na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia takáto:

- 10 m pri strednotlakových plynovodoch a prípojkách na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
- 50 m pri plniarňach a stáčiarnach propánu a propán-butánu.

B.7.13 Hygienické ochranné pásma

Z hľadiska hygienických ochranných pásiem je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- pásmo hygienickej ochrany ČOV 250m od stredu oploteného areálu ČOV
- ochranné pásmo vodného zdroja vymedzené oplotením
- pásmo hygienickej ochrany cintorína - 50 m od oplotenia (platí pre plochy bez verejného vodovodu)
- pásmo hygienickej ochrany areálu s poľnohospodárskou výrobou - 350m od objektov živočíšnej výroby

B.8 URČENIE ČASTÍ OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ZONÁLNU DOKUMENTÁCIU

Prehľbujúcou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny bude potrebné preveriť nasledovné lokality:

- centrálnu mestskú zónu
- rekreačný areál Panónsky háj

minimálne urbanistickou štúdiou je potrebné preveriť lokality:

- Pezinské Záhumence
- Kačačnice
- Žabky
- Polkoráby
- Zuby
- Priemyselný areál
- rekreačná oblasť Jozefkovo údolie
- Mikovínyho ulica
- všetky ďalšie dielčie lokality, u ktorých je potrebné preukázať vhodnosť zástavby, alebo spôsob koordinácie navrhovanej zástavby obmedzujúcimi faktormi územia.

B.9 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V priebehu realizácie návrhu ÚPN mesta Svätý Jur uvažovať s realizáciou nasledovných verejnoprospešných stavieb:

B.9.1 Požiadavky na verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo strednodobej stratégie rozvoja cestovného ruchu v mikroregióne Slovenský Grob

VPS 2.1.cykloturistické trasy

VPS 2.2.záchytné body pre návštevníkov mesta najmä v súvislosti s turistickými trasami a s Malokarpatskou vínnou cestou

VPS 2.3.rekonštrukcia cesty Neštich – Jozefkovo údolie

VPS 2.4.obnova hradobného systému mesta zo XVII. storočia

VPS 2.5.vybudovať informačné turistické centrum v mestskej pamiatkovej rezervácii

B.9.2 Požiadavky na verejnoprospešné stavby vyplývajúce z koncepcie rozvoja mesta

Medzi verejnoprospešné stavby budú rozhodnutím mesta zaradené nasledovné komunikácie a s nimi súvisiace inžinierske siete (parcelácia vychádza z podrobnosti územného plánu mesta, upresnená parcelácia a výmery budú predmetom podrobnejších stupňov dokumentácie komunikácií):

VPS 3.1.Malokarpatská:

(zasahujúca parcely: 21/2, 468/2, 657, 653, 553/2, 658/1, 344, 553/3, 441/1, 553/1, 441/4, 441/7, 442, 443, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530/3, 529/2, 529/1, 527/2, 527/1; 523, 520, 519, 516, 515, 85/2, 84/2, 85, 86, 393, 196/3, 193, 401, 238, 243, 245, 247, 250, 252, 255, 257, 258, 261, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92; 97, 99, 98, 105, 106, 104, 107, 112, 196/4, 274, 278, 279, 444/2, 447, 454/4, 120, 127, 128, 635, 114/4, 121, 126, 129, 196/2, 130, 133, 134, 137, 142, 143, 138, 295, 296/1, 141/1, 144, 297, 300, 147/3, 148, 149, 150, 153, 154, 155, 156, 305/1, 308/3, 392, 158/2, 159, 160, 309, 313/2, 315/2, 314, 317, 318, 324, 325, 328, 329, 330, 326, 327, 316, 82/1, 82/2, 273, 281, 289, 290/1)

VPS 3.2.Podhradie:

(zasahujúca parcely: 29, 30, 31, 33, 37, 39, 40, 41, 45, 47, 61/2, 63/2, 64/2, 356, 357/1, 357/2, 362, 195/3, 165, 190)

VPS 3.3.Hradištná:

(zasahujúca parcely: 374, 191, 195/1, 390, 374/2, 375/2, 375/1, 377, 182, 181, 180, 179, 382, 387/2, 389/2, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 170/5)

VPS 3.4.Pezinské záhumenie:

(zasahujúca parcely: 1457, 646/4, 646/5, 643/1, 642; 641, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 627/4, 627/2, 627/1, 626, 625, 622, 621/1, 621/2, 620, 619, 618/4; 616, 615, 613/3, 612, 610, 609/1, 609/2, 606, 605, 601, 600, 654, 599, 597, 596, 595, 592, 591, 590/1, 590/2, 588/1, 588/2, 587, 584, 583, 582, 580, 579, 578, 575/3, 575/2, 574/2, 573, 568/3, 568/5, 567, 566, 565, 648/1, 649, 650, 653, 652, 649/3, 651/1)

VPS 3.5.Hájniky:

(zasahujúca parcely: 660, 1459, 1460/3, 1460/4, 1466, 1467, 1468/6, 1468/7, 1468/8, 1468/9, 1468/10, 1470/2, 1471/2, 1472/2, 1653/2, 1658/2, 1659, 1661/2, 1661/3, 1662, 1661, 1670/2, 1673/2, 623/1, 624, 627/1, 627/4, 629, 630, 631, 660, 635, 636, 639/5, 639/4, 639/3, 639/2, 644, 645/2). V súlade s geometrickým plánom 04/149/93

VPS 3.6.Cibická cesta:

(zasahujúca parcely:1458, 1455, 1452/2, 1453/2, 1455). V súlade s geometrickým plánom 04/149/93

Podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, a nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z. z. pozemky, sa za verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť vo verejnom záujme podľa odseku 2 písm. a) § 108 „pozemky, stavby a práva k nim“, alebo „vlastnícke práva k pozemkom a stavbám ... obmedziť“, považujú (v zmysle § 108 odseku 3) „stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

B.10 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Grafická príloha

C. SMERNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

Pri realizácii a detailnejšom rozpracovávaní riešení obsiahnutých v územnom pláne je potrebné riadiť sa týmito zásadami:

C.1.1. Pri zabezpečovaní ďalšieho rozvoja mesta Svätý Jur vychádzať z nasledujúcich trendov

- a) rastu smerného počtu obyvateľov
 - v r. 2005 – 4600
 - v r. 2020 – 6000 (max. alternatíva 6500),
- b) celkového prírastku obyvateľstva
 - v r. 2001-2020 – cca 1400 (max. alt. 1900),
- c) prírastku nových domov
 - v r. 2001-2020 – 350 domov,

(t. zn celkovo bude v sídle cca 1368 domov s 2140 bytmi - obložnosť 2, 96 obyv. /byt)

C.1.2. Vo výhľadovom období (po r.2020) je možné počítať s intenzívnejším rozvojom sídla Svätý Jur vďaka jeho polohe na rozvojovej radiále bratislavsko-trnavského ťažiska osídlenia, a s možnosťou bezprostredného zapájania do sídelných vzťahov. Pre zabezpečenie harmonického vývoja v intenciách uvedeného prognózneho cieľa bude potrebné uvažovať so spracovaním samostatnej rozvojovej štúdie celého záujmového územia, ako koncepčného dokumentu definujúceho a koordinujúceho konkrétne aktivity mesta so záujmami štátu, resp. vyššieho územného celku.

C.1.3. Zachované časti historicky vzniknutej urbanistickej štruktúry a jednotlivé historické objekty v MPR optimálne zapájať do organizmu mesta a napĺňať ich vhodnými mestotvornými funkciami.

C.1.4. Pri realizácii dopravno-inžinierskych riešení uvažovať pre výhľadový rok 2015 s týmito údajmi

- stupeň automobilizácie – 1 : 5,
 - deľba dopravnej práce v pomere IAD – 20 %, ostatné druhy dopravy - 80 %. Podrobnejšie členenie vyplynie z dopravne inžinierskej dokumentácie:
 - celková potreba parkovacích miest
- pre obytnú zástavbu na pozemku majiteľa,
 - pre občiansku vybavenosť parkovacie stánia - 112 miest

C.1.5. Odporúčané regulatívy pre tvorbu urbanistickej kompozície a urbanisticko-architektonického detailu

Cieľom, ktorých je usmernenie výzorového charakteru územia

- architektonické riešenie objektov podriaďiť dnešným stavebným a technickým možnostiam pri použití súčasných výrazových prostriedkov s väzbou na racionálnu a pragmatickú slovenskú architektonickú modernu, bez vnášania cudzích romanticko-eklektických módných importov,
- vzhľadom na terénne danosti venovať osobitnú pozornosť oporným múrom, (modelácii terénu) ich materiállovému spracovaniu a tvorbe vstupov do objektov a garáží. V kontakte s verejnou komunikáciou riešiť umiestnenie nádob na odpadky a body napojenia a registrácie energetických médií,
- dopravné riešenia na parcely budú riešené tak, aby bolo možné pohotovostné odstavenie vozidla (pre návštevníkov) a súčasne neprekážali pešiemu pohybu.

Odporúčaná štruktúra občianskeho vybavenia územia

Základné vybavenie mesta:

	druh vybavenosti	účelová jednotka	potreba pre mesto
Školstvo a výchova	materské školy	miesto	585
	ZŠ	miesto	1061
kultúra a osвета	klubovne pre kultúru	miesto	62
	klubovne záujmových a spoločenských organizácií	miesto	127
	kluby dôchodcov	miesto	26
	Knižnice	m2 ÚP	130
Šport	Ihriská pre deti	m2 uprav. pozemku	5200
	Ihriská pre dospelých	m2 uprav. pozemku	4550
	Telocvične	m2 čistej ÚP	312
	plavecké bazény	m2 vod. plochy	286
Zdravotníctvo	zdravotné stredisko	lekárske pracovisko	21
	Jasle	miesto	65
	Lekárne	pracovisko	4
Predajne	Potraviny	m2 predaj. plochy	761
	priemyselný širokosortimentný tovar	m2 predajnej plochy	419
Stravovanie	Bufety	m2 odbyt. plochy	52
	Reštaurácie	m2 odbyt. plochy	419
	Jedálne	m2 odbyt. plochy	127
služby nevýrobné	holičstvo, kaderníctvo	prac. miesto	10
	žehliarne, ...	prac. miesto	1
	Zberne prádel. Služieb	m2 ÚP	29
	Zberne čistiarní	m2 ÚP	29
	Zberne opráv priemysel. Tovarů	m2 ÚP	146
	Zberne surovín	m2 sklad. priestoru	163
služby výrobné	Kračírstvo	prac. miesto	11
	Opravy obuvi	prac. miesto	3
správa, riadenie, administratíva	Pošta	prac. miesto	24
	zariadenie pož. Ochrany	m2 celkovej ÚP	169
	Mestský úrad	prac. miesto	7
	Polícia	m2 celkovej ÚP	270

Vyššie vybavenie mesta:

	druh vybavenosti	účelová jednotka	max. potreba pre mesto
školsťvo a výchova	Gymnázium	miesto	234
	základné umelecke školy	miesto	70
kultúra a osveta	Kino	sedadlo	325
	dom kultúry	sedadlo	325
	Kultúrno-spoločenské stredisko	miesto	325
	viacúčelová kult. sála	sedadlo	195
	Galérie, výstavy	m2 výst. plochy	68

Šport	Ihriská veľkoplošné	m2 hracej plochy	17550
	Ihriská maloplošné	m2 hracej plochy	3120
	Štadióny	m2 hracej plochy	2080
	Kolkárne	m2 hracej plochy	78
	plavecký bazén krytý	m2 čistej vod. plochy	215
	plavecký bazén otvorený	m2 čistej vod. plochy	468
Zdravotníctvo	Liečebne dlhodobó chorých	lôžko	146
Sociálna starostlivosť	dom s opatrovateľskou službou	byt. jednotka	26
	ústav sociálnej starostlivosti pre dospelých	miesto	234
	ústav sociálnej starostlivosti pre mládež	miesto	176
Predajne	plnosortimentná predajňa potravín	m2 predaj. plochy	624
	špecializovaná predajňa potravín	m2 predaj. plochy	780
	širokosortiment. Textil	m2 predaj. plochy	234
	širokosortiment. Odevy	m2 predaj. plochy	325
	špecializovaná predajňa textil a odevy	m2 predaj. plochy	546
	Predajne obuvi, kož. Galantérie	m2 predaj. plochy	137
	špecializovaná predajňa obuvi a kož. Galantérie	m2 predaj. plochy	234
	širokosortiment. priemysel. Tovar	m2 predaj. plochy	234
	širokosortiment.drobný tovar	m2 predaj. plochy	117
	širokosortiment.domáce potreby	m2 predaj. plochy	260
	širokosortiment.drogéria	m2 predaj. plochy	104
	špecializovaná – priemyselný tovar	m2 predaj. plochy	1040
	Stavebniny	m2 celkovej ÚP	2600
	knihy a hudobniny	m2 predaj. plochy	195
	Kvety	m2 predaj. plochy	98
	očná optika	m2 predaj. plochy	52
Ubytovanie	Hotel	lôžko	39
Stravovanie	Reštaurácie	m2 odbyt. plochy	1092
	Kaviarne	m2 odbyt. plochy	195
	Občerstvenie	m2 odbyt. plochy	156
	Polotovary	m2 predaj. plochy	59
služby nevýrobné	detské kaderníctvo	prac. miesto	2
	manikúra, pedikúra	prac. miesto	2
	očistné kúpele	m2 celkovej ÚP	98
	Sauny	m2 celkovej ÚP	104
	verejné WC a umyvárne	m2 celkovej ÚP	39
	Rýchlopráčovne	prac. miesto	2
	Rýchločistiareň	prac. miesto	5
	Pohrebníctvo	prac. miesto	4
	dom smútku	miesto v obrad sieni	98
	Cintorín	hrob	650
	požičovne priemysel. Tovar	m2 celkovej ÚP	33
	sprostredkovateľské služby	prac. miesto	1
	stávkové kancelárie	prac. miesto	3
	Fotoateliéry	prac. miesto	18

služby výrobné	oprava elektroniky	prac. miesto	21
	oprava elektrosprebičov	prac. miesto	8
	zámočníctvo (nestavebné)	prac. miesto	5
	oprava hodín a klenotov	prac. miesto	3
	autoopravovne, autoservisy	prac. miesto	39
	stolárstvo (nestavebné)	prac. miesto	2
	Čaluníctvo	prac. miesto	2
	zákazková výroba a oprava prádla	prac. miesto	7
	oprava dáždnikov	prac. miesto	10
	výroba a oprava kož. Galantérie a obuvi	prac. miesto	16
	Kníviazačstvo	prac. miesto	3
	murárske a pokrývačské prevádzky	prac. miesto	26
	Stolárstvo	prac. miesto	9
	stavebné klmpiarstvo	prac. miesto	7
	Plyno a vodoinštalatérstvo	prac. miesto	23
	Elektroinštalatérstvo	prac. miesto	29
	maliarstvo, natieračstvo	prac. miesto	27
	Kominárstvo	prac. miesto	7
	Sklenárstvo	prac. miesto	7
	stavebná údržba	prac. miesto	31
Záhradníctvo	m2 zast. pl. skleníkmi	2600	
správa, riadenie, administratíva	Mestský archív	m2 čistej ÚP	73
	Pošta vyššej kategórie	prac. miesto	26
Spoločenská a záujmová činnosť	Klubovne	prac. miesto	2