

## ZADANIE PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE ZÓNY

### SVÄTÝ JUR, lokalita F2 – časť žabky



**Spracovateľ:** MENO, s.r.o.  
Kunov 171  
905 01 Senica

**Obstarávateľ:** Ing. Martin Kudrnáč a Lívia Kudrnáčová  
936/3 Žabky  
900 21 Svätý Jur  
Daniela Jančovičová  
126 Krtovce  
956 03 Krtovce

**Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie:** Ing. Miroslav Prešinský, reg. č. 2104 AA

**Termín:** Apríl 2021

**Údaje o spracovateľovi:**

MENO, s.r.o., kunov 171, 905 01 Senica

Autori návrhu zadania: Ing. arch. Štefan Rafanides, autorizovaný architekt  
Ing. Juraj Veselý

**Údaje o obstarávateľovi:**

Ing. Martin Kudrnáč a Lívia Kudrnáčová, 936/3 Žabky, 900 21 Svätý Jur

Daniela Jančovičová, 126 Krtovce, 956 03 Krtovce

Odborne spôsobilá osoba  
na obstarávanie: Ing. Miroslav Prešinský, Vajnorská 1, 831 04 Bratislava

registračné číslo: 2104 AA



**Údaje o vyššej územnoplánovacej dokumentácii**

Územný plán Mesta Svätý Jur, spracovateľ: Ing. arch. Milan Zelina, schválený obecným zastupiteľstvom uznesením číslo XIV-2/5/2004 (VZN 9/2019) zo dňa 05.11.2019.

**Vymedzenie a charakteristika riešeného územia**

Lokalita F2 – časť Žabky, obec Svätý Jur, okres Pezinok, parcely č. 4527, 4554, 4757/2, 4758, 4759/1;2, 4760, 4761, 4762/1;2;3, 4764/1;2, 4765, 4766/1.

Riešené územie sa nachádza v intraviláne obce Svätý Jur, susediacej na juhozápade s mestskou časťou Rača, hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu a severovýchode s mestom Pezinok. Parcely riešeného územia sú v zastavanej časti mesta Svätý Jur - časť Žabky. Územie je charakteristické stabilizovanou zástavbou rodinných domov a je v dotyku so štátnej cestou II/502. Priestor v dotyku s navrhovanou zástavbou je ohraničený štátnej cestou, zónou Žabky so zástavbou rodinných domov a areálom logistického centra. Samotné pozemky v lokalite majú charakter záhradiek. Výmera územia: 1,22 ha

## **Špecifikácia účelu použitia urbanistickej štúdie**

Účelom spracovania urbanistickej štúdie na lokalitu Žabky v meste Svätý Jur je bližšie určenie územno-technických a urbanisticko-architektonických požiadaviek na výstavbu v danej lokalite v súlade s Územným plánom mesta Svätý Jur ZaD 02/2014.

Dokumentácia bude použitá ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie v rámci správnych konaní, aj ako podklad pre projektantov pri spracovávaní PD už konkrétnych investičných zámerov.

## **Špecifikácia hlavných cieľov urbanistickej štúdie**

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overenie využiteľnosti územia lokality F2 časť - Žabky v zmysle platného územného plánu mesta (ďalej len ÚP), ktorý stanovuje toto územie pre funkciu "obytné územia s rodinou zástavbou, kód 0010 a 0010-B".

Štúdia bude obsahovať riešenie funkčno-prevádzkových a hmotovo-priestorových vzťahov v predmetnom území v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Z. z. v znení neskorších zákonov a v súlade so záväznou časťou ÚP mesta Svätý Jur. V návrhu je potrebné preriešiť aj verejné dopravné a technické vybavenie danej lokality.

## **Zhodnotenie požiadaviek a limitov vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie**

Lokalita F2 časť - Žabky je podľa ÚP mesta Svätý Jur súčasťou regulačného bloku 0010 a 0010-B, ktorý je definovaný ako "obytné územia s rodinou zástavbou." Zásady a regulatívy riešenia plôch v uvedenom území sú uvedené v regulačnom liste bloku.

*Regulačný list bloku 0010 zo záväznej časti ÚP mesta Svätý Jur*

Regulačný list – funkčného využitia územia: Obytné územia s rodinou zástavbou, pozemok – 450 m <sup>2</sup> , kód: 0010		
Priestorové usporiadanie	Funkčné využitie v súlade s ods. 9) a ods. 10) § 12 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii	Podrobne funkčné využitie
<p><u>Maximálna podlažnosť je 1 nadzemné podlažie s jednopodlažným podkovrom so sklonom strechy 30-45°.</u> <u>Absolútne výška priečeli stavieb - maximálna výška najvyššej fasády, nie štítovej fasády, od pôvodného a upraveného terénu musí byť menej ako 5m, pričom podlaha 1.N.P. nemôže byť vyššie ako 1m nad pôvodným, alebo upraveným terénom. Výška priečeli stavieb musí byť vo vzťahu k pôvodnému a upravenému terénu rovnaká s odchýlikou do 5%.</u> <u>Maximálna zastavaná plocha stavby je 200 m<sup>2</sup>.</u> <u>Minimálna výmera pozemku pre rodinný dom je 450 m<sup>2</sup>.</u> <u>Maximálny Koeficient zastavanosti 0,35.</u> <u>Minimálny Koeficient zelené 0,4.</u></p>	<p>Obytné územia sú plochy, ktoré sú určené na rodinné domy a k nim pristúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie jednotlivých zložiek obytných území vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhu rodinných domov a ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialenosť a prístupnosti, z požiadaviek na vytváranie tichých priestorov a fahkej orientácie; musí zodpovedať charakteru mestského sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie a to rodinných domov musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialenosť potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilné obranu a na vytváranie plôch zelene. <u>Nepripustné sú všetky stavby a zariadenia, ktoré sú v rozpore s rozhodnutím Obvodného úradu v Peziniku o vyhlásení OP MPR Svätý Jur č. sek. 36/1996 z 22. 4. 1996, právoplatného 20. 5. 1996, ktorým bolo určené Ochranné pásmo Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur.</u></p>	<p>Obytné územia sú plochy, ktoré sú určené na rodinné domy, definované podľa ods. 3) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien. <u>Prípustné stavby a zariadenia sú drobné stavby</u>, definované podľa ods. 6) a ods. 7) § 139b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien. <u>Nepripustné sú všetky stavby a zariadenia, ktoré sú v rozpore s definíciami</u> stavieb podľa: - ods. 3) § 43b, - ods. 6) a ods. 7) § 139b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien</p>
...		

Regulačný list bloku 0010-B zo záväznej časti ÚP mesta Svätý Jur

Regulačný list – funkčného využitia územia: Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 500 m <sup>2</sup> , kód: 0010-B		
Priestorové usporiadanie	Funkčné využitie	Podrobne funkčné využitie
<p>Maximálna podlažnosť je 1 nadzemné podlažie s jednopodlažným podkrovím so sklonom strechy 30-45°.</p> <p>Absolútна výška priečeli stavieb - maximálna výška najvyššej fasády, nie štítovej fasády, od pôvodného a upraveného terénu musí byť menej ako 5m, pričom podlaha 1.N.P. nemôže byť vyššie ako 1m nad pôvodným, alebo upraveným terénom. Výška priečeli stavieb musí byť vo vzťahu k pôvodnému a upravenému terénu rovnaká s odchýlkou do 5%.</p> <p><u>Maximálna zastavaná plocha stavby je 150 m<sup>2</sup>.</u></p> <p>Minimálna výmera pozemku pre rodinný dom je 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Maximálny Koeficient zastavanosti 0,35.</p> <p>Minimálny Koeficient zelene 0,4.</p>	<p>Obytné územia sú plochy, ktoré sú určené na rodinné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie jednotlivých zložiek obytných území vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhu rodinných domov a ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialenosť a prístupnosti, z poziadaviek na vytváranie tichých priestorov a ľahkej orientácie; musí zodpovedať charakteru mestského sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie a to rodinných domov musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialenosť potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiamanu ochranu a civilného obranu a na vytváranie plôch zelene.</p> <p><u>Nepripustné sú všetky stavby a zariadenia, ktoré sú v rozpore s rozhodnutím Obvodného úradu v Peziniku o vyhlásení OP MPR Svätý Jur č. sek. 36/1996 z 22. 4. 1996, pravoplatného 20. 5. 1996, ktorým bolo určené Ochranné pásmo Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur.</u></p>	<p>Obytné územia sú plochy, ktoré sú určené na rodinné domy, definované podľa ods. 3) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien.</p> <p><u>Pripustné stavby a zariadenia sú drobné stavby, definované podľa ods. 6) a ods. 7) § 139b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien.</u></p> <p><u>Nepripustné sú všetky stavby a zariadenia, ktoré sú v rozpore s definíciami stavieb podľa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ods. 3) § 43b,</li> <li>- ods. 6) a ods. 7) § 139b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien</li> </ul>
...		

### Stanovenie požiadaviek na reguláciu výstavby v lokalite

Požiadavky na reguláciu výstavby v lokalite F2 - vyplývajúce z platného ÚP mesta Svätý Jur, jeho neskorších zmien a doplnkov - budú premietnuté do **regulatívov** v textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie v tomto poradí:

#### **regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia**

- zapracovať prípustné, prevládajúce, doplnkové a neprípustné funkcie v území.
- rezapracovať podmienky výstavby - typologický druh zástavby, max. index zastavanej plochy, min. index zelene, podlažnosť resp. index podlažných plôch, min. výmera pozemkov, oplotenie.

#### **regulatívy verejnej dopravnej a technickej vybavenosti územia**

- stanoviť požiadavky na dopravný vstup do územia, šírku ciest a komunikácií pre peších, smerové vedenie komunikácií
- stanoviť požiadavky na riešenie statickej dopravy v území
- vyriešiť napojenie na verejný vodovod
- vyriešiť napojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu
- vyriešiť napojenie na verejné vedenie NN
- vyriešiť napojenie na verený plynovod
- stanoviť podmienky odvedenia dažďových vôd

## **Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie**

Urbanistická štúdia obytnej zóny Žabky - Svatý Jur bude pozostávať z textovej a grafickej časti:

### ***textová časť***:

- základné údaje
- vymedzenie riešeného územia
- väzby na platnú vyššiu územnoplánovaciu dokumentáciu
- limity využiteľnosti územia
- komplexné urbanistické riešenie
- regulatív funkčného a hmotovo-priestorového usporiadania
- návrh opatrení na ochranu resp. zlepšenie životného prostredia
- koncepcia zelene v území
- urbanistická ekonómia

### ***grafická časť***:

1. situácia - širšie vzťahy
2. komplexný urbanistický návrh M 1:400
3. pozdĺžny rez územím M 1:400
4. regulačný výkres M 1:400
5. výkres dopravného vybavenia M 1:400
6. inžinierske siete M 1:400
7. vizualizácia

## **Požiadavky na variantné riešenia UŠ**

Zo strany obstarávateľa Návrhu zadania nie sú kladené požiadavky na odovzdanie alternatívnych riešení urbanistickej štúdie.

## **Záver**

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s dotknutými orgánmi miestnej samosprávy a štátnej správy, fyzickými a právnickými osobami v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Obstarávateľ zabezpečí prerokovanie UŠ v zmysle ustanovení stavebného zákona – spôsobom v mieste obvyklým, následne spracuje vyhodnotenie pripomienok a námitok uplatnených v prerokovaní formou výroku a uznesenia mestského zastupiteľstva.

Obstarávateľ po odsúhlásení zabezpečí spracovanie čistopisu UŠ, ktorá bude slúžiť ako územnoplánovací podklad pre usmerňovanie ďalšej investičnej činnosti v území a pre územné rozhodovanie v danom území.

## **Prílohy**

1. výkres vymedzenia územia pre širšie vzťahy
2. vymedzenie riešeného územia podľa ÚP mesta Svatý Jur

1. Vymedzenie územia pre širšie vzťahy



2. vymedzenie riešeného územia podľa ÚP mesta Svätý Jur

