

Zmeny a doplnky územného plánu mesta

Svätý Jur

č.1/2009
(ZaD ÚPN)



Textová záväzná časť

(Čistopis)



August 2009

Obstarávateľ:

Mesto Svätý Jur

Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur

Poverený obstarávaním v zmysle
§2a Stavebného zákona

Bc. Bibiána Piršelová,
Dukelská 43
900 01 Modra

Spracovateľ:

Architektonický ateliér Ing. arch. Miriam Šebianová , Ing.arch.Marek Poliačik
Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing.arch.Marek Poliačik
autorizovaný architekt
Reg.č. SKA č.1578AA

Urbanizmus:

Ing. arch. Miriam Šebianová

Doprava:

Ing.Gál

Technická infraštruktúra:

Zásobovanie vodou :
Odkanalizovanie :
Plynofikácia :
Elektrifikácia :
Slaboprúd :

Ing. Norbert Jokay
Ing. Norbert Jokay
Ing. Norbert Jokay
Ing.Boris Meluch
Ing.Boris Meluch

OBSAH:

A.	ÚVOD	4
B.	ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU	4
B.1	ZÁVÄZNÉ ČASTI V ZMYSLE ÚPN VÚC BRATISLAVSKÉHO KRAJA	4
B.1.1	Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia z ÚPN VÚC	4
	dotýkajúce sa územia mesta Svätý Jur.....	4
B.2	ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA SÍDLA.....	4
B.3	KONCEPCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.....	4
B.3.1	Usmerňovať'	4
B.3.2	Rešpektovať'	4
B.3.3	Rešpektovať'	4
B.3.4	Usmerňovať'	4
B.4	KONCEPCIA DOPRavy A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY.....	10
B.4.1	V cestnej doprave.....	10
B.4.2	V pešej a cyklistickej doprave.....	10
B.4.3	V železničnej doprave	10
B.4.4	V technickej infraštruktúre	10
B.5	REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE.....	11
B.6	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA.....	12
B.7	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	12
B.8	URČENIE ČASTÍ OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ZONÁLNU DOKUMENTÁCIU.....	14
B.9	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY.....	14
B.9.1	Požiadavky na verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo strednodobej stratégie	14
	rozvoja cestovného ruchu v mikroregióne Slovenský Grob.....	14
B.9.2	Požiadavky na verejnoprospešné stavby vyplývajúce z koncepcie rozvoja mesta.....	14
B.10	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB ...	14

A. ÚVOD

(Doplnok) Na koniec kapitoly sa dopĺňa odstavec:

„Územný plán mesta Svätý Jur bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. XIV-2/3 zo dňa 7.9.2004. Uznesením č. XIV-2/5 zo dňa 7.9.2004 bolo prijaté VZN č.6/2004, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu mesta Svätý Jur s účinnosťou od 24.9.2004. V územnom pláne je so zástavbou v lokalite Sauberg (ul. Pri Peci) uvažované ako s rezervou. Zmeny a doplnky riešia využitie predmetnej lokality v nadváznosti na zastavané územie. Rozsah je upresnený v ďalších kapitolách.“

B. ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1 ZÁVÄZNÉ ČASTI V ZMYSLE ÚPN VÚC BRATISLAVSKÉHO KRAJA

(Doplnok) dopĺňa sa odstavec:

Je potrebné postupovať v súlade s platnou dokumentáciou regiónu UPN VÚC, najmä všetkých ustanovení jej záväznej časti (nariadenie vlády SR č. 64/1998 Z.z. v znení NV SR č. 336/2001 Z.z. v znení NV SR 20/2003 Z.z., v znení VZN BSK č. 18/2007, v znení VZN BSK č.20/2008

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

(bez zmeny)

B.2 ZÁKLADNÁ KONCEPCIA ROZVOJA SÍDLA

(bez zmeny)

B.3 KONCEPCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

B.3.1 Usmerňovať ...

(bez zmeny)

B.3.2 Rešpektovať

(bez zmeny)

B.3.3 Rešpektovať ...

(bez zmeny)

B.3.4 Usmerňovať ...

(bez zmeny)

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

LOKALITY BÝVANIA:

(Doplňok) Na koniec kapitolysa dopĺňa odstavec:

Sauberg - ul. Pri Peci

-lokalita nadväzuje na zastavané územie mesta - navrhovanou funkčnou náplňou riešeného územia je malopodlažné bývanie. Hlavnou úlohou riešenia lokality budú podmienky, ktoré určia architektonicky vhodné komponovanie objektov do svažitého terénu krajinys so snahou o maximálnu symbiózu v koexistencii zelene blízkej CHKO Malé Karpaty so stanovením kompozičných kritérií v hľadisku

pôsobenia zástavby v území, s dodržaním regulatívov a limitov zástavby, technickej infraštruktúry, dopravnej obsluhy

Zástavba lokality Sauberg - ul. Pri Peci i je situovaná medzi regulačné čiary, ktoré by mali zabezpečiť vymedzenie priestoru zástavby urbanizovaného charakteru. Územie je vymedzené zo severnej strany hranicou CHKO Malé Karpaty, z východnej strany pôvodnou hranicou zastavaného územia, z južnej strany pokračovaním ulice Pri Peci, zo západu jestvujúcimi vinicami. Ohraničujúce čiara je zároveň **neprekročiteľnou regulačnou hranicou zástavby**. Tak budú aj zabezpečené podmienky ochrany CHKO Malé Karpát. Trasovanie ohraničenia je zrejmé z grafickej časti. Pred začatím plánovacej prípravy v tejto lokalite bude potrebné jej geologické a hydrogeologické preskúmanie. Výška zástavby bude limitovaná dvoma podlažiami s obytným podkrovím.

Funkčné využitie

územie zástavby rodinných domov s vysokým podielom zelene prírodným zázemím CHKO, malopodlažná zástavba v rodinných domoch, kumulovaná s plochami rekreačných záhrad.

Prípustné doplnkové funkčné využitie:

- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchod, stravovanie) situovaná v rodinných domoch
- drobná poľnohospodárska výroba, okrem chovu hospodárskych zvierat, na spracovanie poľnohospodárskych produktov nerušiaca kvalitu obytného prostredia situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie a cyklistické chodníky

- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu)
- parky slúžiace na odpočinok a drobné rekreačné aktivity
- plochy menších parkovo upravených plôch
- ostatná verejná zeleň
- turistické pešie a cyklistické chodníky a voľné priestranstvá
- doplnkové rekreačno-zotavovacie zariadenia parkov, pešich chodníkov a tráv (oddychové miesta, prírodné športové plochy a ihriská, lavičky, fontány a vodné plochy, sochárske umelecké diela, detské ihriská, informačné a orientačné tabuľy a pod.)
- doplnkové hygienické zariadenia
- na pozemkoch rodinných domov je možné vykonávať podnikateľské činnosti (obchod, služby, drobné remeslá) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

Neprípustné funkčné využitie:

- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia
- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba
- výroba a výrobné služby všetkých druhov
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôr
- sklady a distribúcia
- ČSPH všetkých druhov
- Čerpacie stanice pohonných hmôr s autoservismi
- Zariadenia so špecifickými nárokmi na obsluhu a prevádzku a zriadenia, ktoré môžu negatívne vplyvať na obytné a životné prostredie: nákupné strediská a centrá, obchodné a kancelárske objekty, veľké ubytovacie komplexy
- Klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne, zariadenia, ktoré hlukom, exhalátmi a pod. nevyhovujú požiadavkám zdravého životného prostredia a pohody bývania.).
- na pozemkoch rodinných domov nie je povolený chov drobných hospodárskych zvierat

Záväzné zásady a regulatívny funkčného využívania a priestorového usporiadania územia

V území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia s rešpektovaním polohy; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

Priestor lokality urbanizovať ako zónu tvoriacu obytné územie s prevládajúcou štruktúrou rodinných domov a prislúchajúcich nevyhnutných zariadení.

Výstavbu rodinných domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z ustanovení vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., podmieniť splnením týchto regulatívov:

- zástavba v zeleni
- podlažnosť bude spĺňať podlažnosť dve podlažia (jedno nadzemné podlažie a jedno z časti zapustené podzemné podlažie) + podkrovie (t. j. jednopodlažné podkrovie). Prípadné podpivničenie rodinných domov

- musí byť riešené tak, aby pivnica bola v pohľade vyzdvihnutá maximálne do 1/3 výšky prvého podzemného podlažia nad terén.
- stavby budú mať šikmú strechu o skлоне 30° – 60°
 - parkovanie, resp. garážovanie budovať ako súčasť rodinného domu alebo na jeho pozemku, v rozsahu minimálne dve autá na jeden rodinný dom
 - pri vytváraní stavieb dodržať uličné a stavebné čiary stanovené v následnej urbanistickej Štúdii
 - pri architektonickom stvárení stavieb vychádzať z polohy pozemkov - dopravné sprístupnenie riešenej lokality sa plánuje riešiť s možnosťou ďalšieho rozvoja napojenia
 - dopravné sprístupnenie riešenej lokality je riešené komunikáciám funkčnej triedy-D1
 - Obytná zóna je napojená navrhovaným predĺžením ulice „Pri Peci“ na existujúcu -ulicu „Podhradie“ (kat. D- skľudnená komunikácia) s potrebným vymedzením na verejných priestranstvách plochy pre statickú dopravu u odstavných a parkovacích plôch v rozsahu do 10% z potrebných kapacity vychádzajúcej z ustanovení STN 73 6110.
 - formu riešenia odstavných plôch prispôsobiť plošným možnostiam územia
 - teplo vyrábať na báze elektriky, plynu a inými alternatívnymi spôsobmi preukázateľne nezávadnými pre životné prostredie
 - v území bude riešená aj verejná zeleň parkového charakteru
 - úprava odtokových pomerov - zabezpečiť ochranu zóny pred povodňami odvedenie vód z povodia, s ohľadom na zvýšený odtok vód, z dôvodu intenzívnej zástavby v povodí, pozornosť venovať jestvujúcim objektom záchytným jarkom, atď.
 - doriešenie a realizácia opatrení na zabezpečenie územia voči prívalovým vodám je podmienkou pre možnosť dať výstavbu rodinných domov v lokalite Sauberg- Pri Peci do užívania
 - nevytvárať oplotením od ulice priečeladové bariéry, výška plotu v uličnej fronte do 1,8m, pracovať s koeficientom priečladnosti 70%, v prípade zeleného plotu táto priečladnosť nie je nutná
 - realizáciu novej zástavby v navrhovanej rozvojovej lokalite viazať na vybudovanie verejných inžinierskych sietí (hlavne vodovodu) dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu, eventuálne súbehu pri situovaní a stavebno-architektonickom riešení rodinných domov rešpektovať požiadavky na ich využívajúce denné osvetlenie a na využívajúcu dobu preslenenia obytných priestorov v súlade s požiadavkami STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie a to aj z hľadiska vplyvu na prípadné jestvujúce objekty.

Indexy a ukazovatele lokality Sauberg pri Peci:

Koeficient zastavanosti pozemkov rodinných domov	Kzp =	0,25
Minimálna parcela (m ²)		600
Maximálna parcela pre výpočet koeficientu zastavanosti (m ²)		900
Prevládajúca výmera pozemkov na zástavbu rodinnými domami (m ²)		min.600
Index prírodných plôch	Iprp =	0,60

- koeficient zastavaných plôch **Kzp** – udáva pomer plôch zastavaných nadzemnými objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia
- index prírodných plôch **Iprp** – udáva pomer medzi plochou zelene (prírodných plôch) a celkovou výmerou vymedzeného územia

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb :

- všetky samostatné pozemky (stavby) budú dopravne sprístupnené z verejných miestnych komunikácií
- budú mať zabezpečené min. 2 parkovacie miesta pre osobné autá na vlastnom pozemku,
- každá stavba, ktorá produkuje tuhý komunálny odpad bude mať na svojom pozemku priestor pre umiestnenie zbernej nádoby,

Lokalita potrebuje pre svoju konkretizáciu, pre získanie podrobnejšieho návrhu riešenia - priestorového usporiadania a funkčného využitia prehľbujúcu dokumentáciu, na úrovni urbanistickej štúdie, v podrobnejšej mierke do konkrétneho zamerania s potrebnými geologickými podkladmi, kde budú presnejšie definované aj ekonomicke bilancie. Úlohou štúdie bude okrem iného najmä:

- vyhodnotiť štrukturálnu a funkčno-prevádzkovej vhodnosť
- vyhodnotiť dopad výšky stavby na obraz krajiny

LOKALITY REKREÁCIE:

(bez zmeny)



B.4 KONCEPCIA DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

B.4.1 V cestnej doprave

(bez zmeny)

B.4.2 V pešej a cyklistickej doprave

(bez zmeny).

B.4.3 V železničnej doprave

(bez zmeny)

B.4.4 V technickej infraštruktúre

(Doplňok)

B.4.4.1 Zásobovanie pitnou vodou

Vypustiť odstavec 5. Doplniť odstavce 5 a 6 nasledovne:

- Lokalita Sauberg - Pri Peci - územie bude napojené na verejný vodovod DN100 na ulici Pri Peci . Navrhovaný vodovod bude vedený v skľudnej komunikácii , ktorá bude pokračovaním ulice Pri Peci a v skľudnených komunikáciách k jednotlivým navrhovaným pozemkom pre rodinné domy.

B.4.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

(Doplňok) Na koniec kapitoly sa dopĺňa odstavec:

- Lokalita Sauberg - Pri Peci -

Splašková kanalizácia - Rozvoj urbanizácie v záujmovom území Lokalita Sauberg - Pri Peci je podmienaný vybudovaním spaškovej kanalizácie v celom rozvojovom území. Trasy spaškovej kanalizácie budú vedené v skľudnených novonavrhovaných komunikáciách.

Dažďová kanalizácia – Pri výstavbe rodinných domov v riešenom území bude potrebné zachytiť vody z povrchového odtoku z okolitého územia systémom záchytných priekop – retenčných nádrží a zabezpečiť odvedenie vody z povrchového odtoku z komunikácií do povrchového toku.

Vo všetkých navrhovaných lokalitách odporučených na preverenie UŠ podrobne spracovať kapitolu vodné hospodárstvo s detailným riešením spôsobu nakladania so zrážkovými vodami.

V rámci návrhu odvodňovacích zariadení budú navrhnuté technické opatrenia vyplývať z kapacitných možností miestnych povrchových tokov.

B.4.4.3 Zásobovanie zemným plynom

(Doplnek)... Na koniec kapitoly sa dopĺňa odstavec:

- Lokalita Sauberg - Pri Peci -

Navrhované obytné územie bude plynofikované pripojením na jestvujúci rozvod NTL plynovodu DN100 nachádzajúci sa na ulici „Pri Peci“. NTL plynovod bude vedený v navrhovaných skľudnených komunikáciách, ktorého budú vysadené odbočky k jednotlivým objektom.“

B.4.4.4 Zásobovanie elektrickou energiou

(Doplnek)... Na koniec kapitoly sa dopĺňa odstavec:

- Lokalita Sauberg - Pri Peci -

Lokalitu *Sauberg - Pri peci*, ktorá je predmetom doplnenia-rozsírenia UPN pre výstavbu IBV na základe predpokladaných výkonových bilancií navrhujeme zásobovať el. energiou z novonavrhovanej distribučnej trafo stanice s výkonom 630 kVA. Novonavrhovaná transformačná stanica bude pripojená na existujúci distribučný rozvod VN

B.4.4.5 Zásobovanie teplom

(Bez zmeny)

B.4.4.6 Spoj

(Doplnek)... doplnené nasledovne:

V lokalite Sauberg- Pri Peci uvažovať s rozvodom mestského rozhlasu a kábelovej televízie.

B.5 REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBЫ KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÓCH ZELENE

(Bez zmeny)

B.6 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA MESTA

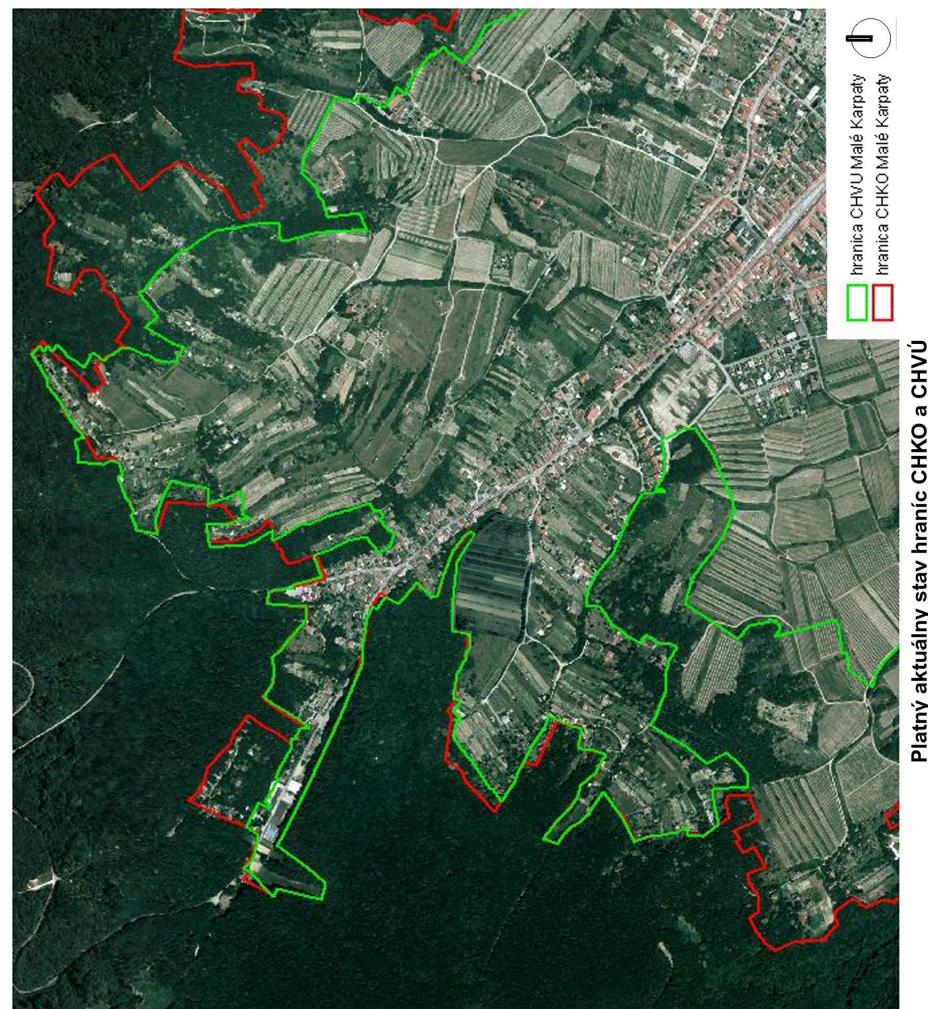
(Zmena) Text tejto kapitoly upraviť nasledovne:

„Navrhované zastavané územie mesta Svätý Jur je zrejmé z grafickej časti územného plánu a z grafickej časti zmien a doplnkov č.2 (výkresy: Komplexný urbanistický návrh).“

B.7 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

(Doplnok) Kapitola bude doplnená nasledovne:

V zmysle ust. §49 zákona č. 364/2004 Z.z. potrebné rešpektovať 5m pobrežný pozemok od brehovej čiary Jurského potoka a ostatných drobných vodných tokov. Do stanoveného územia nie je možné umiestňovať techn. infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň. Pobrežný pozemok , resp. ochranné pásmo toku musí byť prístupné pre mechanizáciu správcu vodného toku a povodia z dôvodu vykonávania činností ustanovených vodným zákonom §48



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

Text druhého odstavca upraviť a doplniť nasledovne:

- urbanistickou štúdiou je potrebné preriešiť lokalitu:
 - Sauberg - Pri Peci

B.9 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

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

(Bez zmeny)

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

(Doplňok) Kapitola bude doplnená nasledovne:

Pre lokalitu *Sauberg -Pri Peci* budú nasledovné verejnoprospešné stavby, pre ktoré možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom obmedziť:

- VPS 3.8 - plochy pre miestne komunikácie -komunikácia „Pri Peci“
 - 1. plochy pre verejné technické vybavenie územia
 - 2. plochy pre prístupové komunikácie
 - 3. navrhované vodohospodárske stavby a zariadenia

B.10 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Vid. Grafická príloha výkres – Schéma verejnoprospešných stavieb