

**SMERNÁ ČASŤ**

# **N Á V R H ZMENY**

**A**

## **DOPLNKY**

**ÚZEMNEHO PLÁNU  
MESTA SVÄTÝ JUR**

# **11/2023**

**VYPRACOVAL**

**ING. ARCH. MILAN ZELINA**

**OBSTARÁVATEĽ**

**MESTO SVÄTÝ JUR**

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA PODĽA § 2a

**ING.ARCH. JELENA**

**HUDCOVSKÁ, PhD.**

**STUPEŇ ÚPD, DÁTUM 10/2023**



## Vysvetlivky:

Tieto Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023, sú doplnením Územného plánu mesta Svätý Jur z r. 2004, ktorý bol **schválený** 07.09.2004 uznesením Mestského zastupiteľstva č.: XIV-2/3 a Všeobecne záväzným nariadením č. 6/2004 schváleným Uznesením č. XIV-2/5 z 07.09.2004 bola vyhlásená záväzná časť Územného plánu mesta Svätý Jur s účinnosťou od 24.09.2004. **Prvé Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur z februára 2007 (označenie ZaD č. 1 ÚPN) a boli **schválené** 06.03.2007, uznesením č.: II-2/4. **Druhé Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur z 1 júla 2009 (označenie ÚPN ZaD č.1/2009) boli **schválené** 16.07.2009, uznesením č.: VI-2/6. **Tretie Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur z novembra 2010 (označenie ÚPN ZaD č.2/2009) boli **schválené** 16.11.2010, uznesením č.: VII-2/2. **Štvrté Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur zo septembra 2012 (označenie ZaD ÚPN č.1/2012-Chlebnice) boli **schválené** 19.03.2013, uznesením č.: 2013/4-10. **Piate Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur z decembra 2012 (označenie ZaD ÚPN č.2/2012-lokality Jelenie a Korytá) boli **schválené** 25.06.2013, uznesením č.: 2013/6-9. **Šieste Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur z mája 2013 (označenie ZaD ÚPN č.1/2013-lokalita Kukly) boli **schválené** 19.11.2013, uznesením č.: 2013/8-6. **Siedme Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur zo septembra 2014 (označenie ZaD č.1/2014-Diaľnica D4) boli **schválené** 04.11.2014, uznesením č.: 2014/9-17. **Ôsme Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur 02/2014 boli schválené 05.11.2019, uzneseniami č. 2019/6-6,7,8 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 9/2019. **Deviate Zmeny a doplnky** Územného plánu mesta Svätý Jur 09/2021 boli schválené 23.11.2022 a tiež návrh desiatych Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 10/2022.

Návrh Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023, je vyhotovený podľa §§ 12 a 17 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Názov územnoplánovacej dokumentácie a je doplnením textu Územného plánu mesta v znení zmien a doplnkov.

Grafická časť Územného plánu mesta Svätý Jur v úplnom znení podľa zmien a doplnkov obsahuje hlavné výkresy v mierke 1:10 000. Výkresy grafickej časti riešených Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 sú spracované ako priesvitky grafickej časti Územného plánu mesta Svätý Jur v úplnom znení podľa zmien a doplnkov.

## OBSAH

Návrh Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023, je vyhotovený podľa §§ 12 a 17 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Text Smernej časti je koncipovaný spôsobom doplnenia pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004. V obsahu je uvedené označenie kapitoly a strana, ktorú nový text dopĺňa.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.  | <b>Identifikačné údaje</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5 |
| 2.  | <b>Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši</b> , je doplnením kapitoly A.1 na strane 5 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                                                                       | 5 |
| 3.  | <b>Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu</b> , je doplnením kapitoly A.2 na strane 5 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                                                                                        | 7 |
| 4.  | <b>Údaje o súlade riešenia územia so zadaním</b> , je doplnením kapitoly A.3 na strane 6 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                                                                                       | 7 |
| 5.  | <b>Vymedzenie riešeného územia, (územie jednej obce alebo viacerých obcí na základe údajov z katastra nehnuteľností) a jeho geografický opis</b> , je doplnením kapitoly B.1 na strane 7 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                       | 7 |
| 6.  | <b>Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu</b> , je doplnením kapitoly B.2 na strane 10 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                                                          | 7 |
| 7.  | <b>Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce</b> , je doplnením kapitoly B.3 na strane 15 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                                                        | 7 |
| 8.  | <b>Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia</b> , je doplnením kapitoly B.4 na strane 16 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                         | 8 |
| 9.  | <b>Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania</b> , je doplnením kapitoly B.5 na strane 17 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                                                                                                                                       | 8 |
| 10. | <b>Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania</b> , je doplnením kapitoly B.6 na strane 20 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004..... | 8 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 11. | <b>Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie</b> , je doplnením kapitoly B.7 na strane 29 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                  | 10 |
| 12. | <b>Vymedzenie zastavaného územia obce</b> , je doplnením kapitoly B.8 na strane 33 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                                              | 10 |
| 13. | <b>Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov</b> , je doplnením kapitoly B.9 na strane 34 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                      | 10 |
| 14. | <b>Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami</b> , je doplnením kapitoly B.10 na strane 38 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                              | 10 |
| 15. | <b>Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení</b> , je doplnením kapitoly B.11 na strane 39 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....      | 10 |
| 16. | <b>Návrh verejného dopravného a technického vybavenia</b> , je doplnením kapitoly B.12 na strane 44 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                                                                             | 11 |
| 17. | <b>Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie</b> , je doplnením kapitoly B.13 na strane 61 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....    | 12 |
| 18. | <b>Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov</b> , je doplnením kapitoly B.14 na strane 71 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                               | 13 |
| 19. | <b>Vymedzenia plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu napr. záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou</b> , je doplnením kapitoly B.15 na strane 71 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                               | 13 |
| 20. | <b>Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely</b> , je doplnením kapitoly B.16 na strane 71 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004.....                          | 13 |
| 21. | <b>Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno - technických dôsledkov</b> , je doplnením kapitoly B.17 na strane 96 pôvodnej Smernej časti Územného plánu mesta Svätý Jur nazvanej, ako „textová, tabuľková časť, grafické prílohy“ zo septembra 2004..... | 18 |
| 22. | <b>Doplňujúce údaje</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 18 |
| 23. | <b>Dokladová časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokovaní</b> .....                                                                                                                                                                                                             | 18 |
| 24. | <b>Grafická časť</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 19 |

## 1. Identifikačné údaje

Názov: **Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023**  
 - **NÁVRH – Smerná časť**

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

Odborne spôsobilá osoba podľa § 2a, zák. č.: 50/1976 Zb.:  
 Ing.arch. Jelena Hudcovská, PhD., reg. č. 366

|             |                         |                         |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Vypracoval: | Ing.arch. M. Zelina     | urbanizmus              |
|             | Ing. B. Aresta          | dopravná vybavenosť     |
|             | Ing. M. Izak            | technická vybavenosť    |
|             | Ing. M. Šuchterová      | technická vybavenosť    |
|             | Ing. Katarína Staníková | ochrana pôdy a ekológia |

Stupeň: Zmeny a Doplnky Územnoplánovacej dokumentácie mesta/obce

Dátum: október 2023

## 2. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 vytvárajú územno-technické podmienky pre napĺňanie zámerov obsiahnutých v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Svätý Jur na obdobie r. 2014 – 2023 a boli spracované na základe iniciačného uznesenia MsZ mesta Svätý Jur:

Podnetom na obstaranie Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 je uznesenie č. 2023/4-36 Mestského zastupiteľstva mesta Svätý Jur schváleného zo dňa 28.06.2023.

Platný stav územnoplánovacej dokumentácie je v legende grafickej časti uvedený ako „stav“, rozvojové plochy podľa predchádzajúcich zmien a doplnkov ako „zmeny“, ktoré tiež predstavujú platný právny stav a návrh riešenia Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 ako „návrh ZaD '23“.

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur spočívajú:

- Lokalita A2-2. Vznikla oddelením od lokality A2 pri jej juhozápadnej hranici. V tejto lokalite je riešená zmena funkčného využitia územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 2416/1-3, 2418, 2420 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0080 – Záhradkárské územie na 0010-F – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 1100 m<sup>2</sup>, pre využitie „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk pre rozvoj funkcie bývania.
- Lokalita AA-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia Sauberg určeného na bývanie, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na

funkciu 0010-B. Zmena funkčného využitia územia pri severnej hranici lokality Saubergy v rozsahu pozemkov, parc. č. 2332/1 a 2333/1-9 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0010-B – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 600 m<sup>2</sup> na funkciu – kód 0070 – Kultúrna krajina – Vinohrady, nakoľko územie nebolo súčasťou schválenej lokality Saubergy s 25 rodinnými domami.

- Lokalita AA-05, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie pozemku parc. č. 169/1 k.ú. Neštich z funkcie kód 0070 – Kultúrna krajina – Vinohrady na funkciu – kód 0090 – Územia dopravného vybavenia, nakoľko je taký faktický existujúci stav.

- Lokalita DD-08, predstavuje, doplnenie prieluky, zmenu funkčného využitia územia v rozsahu pozemku, parc. č. 595/6 k.ú. Svätý Jur o výmere 462 m<sup>2</sup> z funkcie pôdy pre poľnohospodársku vinohradnícku usadlosť Korytá na funkciu – kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup>. Poľnohospodárska pôda pre vinohradnícku usadlosť Korytá bola vymenená za parc. č. p.č. 1754/15 výmera 1212m<sup>2</sup> v schválených v ZaD UPN č. 09/2021.

- Lokalita DD-09, predstavuje, zmenu funkčného využitia územia v rozsahu pozemku, parc. č. 1711/3 , 1714/1,2,3 , 1715/1 , 1716/1,2,3,6 , 1717/4,5 , 1718 k.ú. Svätý Jur o výmere 8700 m<sup>2</sup> z funkcie – Športovo-rekreačné územia, kód: 0050-A na funkciu – Športovo-rekreačné územia, kód: 0050-G.

- Lokality EE-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia bývalých Sírnych kúpeľov, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0021 na funkciu 0023. Návrh rešpektuje trasu a VTL 25 plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostné pásmo podľa platného zákona o energetike. Zmena funkčného využitia územia pri východnej hranici lokality v rozsahu pozemkov, parc. č. 6161/2-6 a 4972/2 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0023 – Zmiešané územia – Sírne kúpele na funkciu kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup> nakoľko sa v území nachádzajú existujúce rodinné domy mimo areálu Sírnych kúpeľov.

- Lokalita EE-03, predstavuje novú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 4553/2, 6164/1, 6171/3, 6183/1, 16 a ich častí k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0040 – Výrobné zariadenia – priemysel a sklady na funkciu kód: 0101 – Zeleň v šírke min. 10m pozdĺž a od komunikácie Žabky.

- Lokalita EE-04, predstavuje novú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemku v bývalom areály ČOV v časti územia funkčne určeného - kód 0081 – Záhradkárská osada z funkcie kód 0081 – Záhradkárská osada na funkciu na funkciu kód 0081-C – Záhradkárská osada s maximálnou zastavanou plochou pozemku pre záhradnú chatu do 50m<sup>2</sup> s minimálnou výmerou uceleného pozemku pre záhradnú chatu viac ako 350 m<sup>2</sup>.

- Lokalita FF-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, na juhu Bratislavských Záhumení, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na funkciu 0010-A. Zmena funkčného využitia územia pri západnej hranici lokality v rozsahu pozemkov, parc. č. 4706/12-20 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0010-A – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 350 m<sup>2</sup> na funkciu – kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup>.

- V lokalite M3, sa v jej časti mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 5084/18, 5085/4, 47, 48 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0021 – Zmiešané územia so zvýšenou zástavbou na funkciu kód: 0102 – Zeleň – mestská vnútrobloková na parc. 5084/18 a na funkciu kód: 0011 – Obytné územia s nízkou zástavbou na parc. 5085/4, 47, 48.

- Lokalita MM-05, predstavuje lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0012 - Obytné územia so zvýšenou zástavbou na funkciu kód 0021 – Zmiešané územia so zvýšenou zástavbou. Jedná sa o územie, kde sa nachádza supermarket.

- Lokalita MM-06, predstavuje lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0012 - Obytné územia so zvýšenou zástavbou na funkciu kód: 0030 - Občianska vybavenosť areálového typu. Jedná sa o územie, kde sa nachádza materská škola.

Obstarávateľom Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 10/2022, je Mesto Svätý Jur zastúpené, podľa § 2a zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších zmien, odborne spôsobilou osobou: Ing.arch. Jelena Hudcovská, PhD., reg. č. 366

### **3. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu**

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Návrh jedenástych Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023.

### **4. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

„Text tohto bodu je bez zmeny“

### **5. Vymedzenie riešeného územia, (územie jednej obce alebo viacerých obcí na základe údajov z katastra nehnuteľností) a jeho geografický opis**

„Text tohto bodu je bez zmeny“

### **6. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu**

„Text tohto bodu je bez zmeny“

### **7. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce**

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Podľa sčítania obyvateľstva v roku 2021 bolo sčítaných obyvateľov s trvalým pobytom: 5 941  
 z toho mužov: 2 849  
 z toho žien: 3 092

#### **Obyvateľstvo** (podľa údajov z mestského úradu z 10/2023)

Počet obyvateľov na trvalý pobyt: 5919  
 z toho ženy: 3087  
 z toho muži: 2832  
 deti od 0-6 r. : 517  
 od 0-15 r. : 1205  
 od 15 do 18 r. : 189  
 počet na prechodný pobyt: 11

Návrh Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 vytvára podmienky pre cizelovanie regulácie a dopĺňa funkciu bývania s zreteľom na rešpektovanie koncepcie rozvoja mesta v rámci schválených Zmien a doplnkov č. 2/2014, ktoré predpokladali využitie „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk, ktoré sú takmer jediným riešením rozvoja mesta vzhľadom na limity rozvoja mesta, ktorými sú chránené územia, ako najmä Ramsarské územie mokradí - Šúr na juhu, Chránené vtáčie územie na severe a Mestská pamiatková rezervácia na centre sídla.

### **8. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

### **9. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

### **10. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania**

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur spočívajú:

- Lokalita A2-2. Vznikla oddelením od lokality A2 pri jej juhozápadnej hranici. V tejto lokalite je riešená zmena funkčného využitia územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 2416/1-3, 2418, 2420 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0080 – Záhradkárske územie na 0010-F – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 1100 m<sup>2</sup>, pre využitie „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk pre rozvoj funkcie bývania.



- Lokalita AA-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia Sauberg určeného na bývanie, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na funkciu 0010-B. Zmena funkčného využitia územia pri severnej hranici lokality Saubergy v rozsahu pozemkov, parc. č. 2332/1 a 2333/1-9 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0010-B – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 600 m<sup>2</sup> na funkciu – kód 0070 – Kultúrna krajina – Vinohrady, nakoľko územie nebolo súčasťou schválenej lokality Saubergy s 25 rodinnými domami.
- Lokalita AA-05, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie pozemku parc. č. 169/1 k.ú. Neštich z funkcie kód 0070 – Kultúrna krajina – Vinohrady na funkciu – kód 0090 – Územia dopravného vybavenia, nakoľko je taký faktický existujúci stav.
- Lokalita DD-08, predstavuje, doplnenie prieluky, zmenu funkčného využitia územia v rozsahu pozemku, parc. č. 595/6 k.ú. Svätý Jur o výmere 462 m<sup>2</sup> z funkcie pôdy pre poľnohospodársku vinohradnícku usadlosť Korytá na funkciu – kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup>. Poľnohospodárska pôda pre vinohradnícku usadlosť Korytá bola vymenená za parc. č. p.č. 1754/15 výmera 1212m<sup>2</sup> v schválených v ZaD UPN č. 09/2021.
- Lokalita DD-09, predstavuje, zmenu funkčného využitia územia v rozsahu pozemku, parc. č. 1711/3 , 1714/1,2,3 , 1715/1 , 1716/1,2,3,6 , 1717/4,5 , 1718 k.ú. Svätý Jur o výmere 8700 m<sup>2</sup> z funkcie – Športovo-rekreačné územia, kód: 0050-A na funkciu – Športovo-rekreačné územia, kód: 0050-G.
- Lokality EE-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia bývalých Sírnych kúpeľov, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0021 na funkciu 0023. Návrh rešpektuje trasu a VTL 25 plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostné pásmo podľa platného zákona o energetike. Zmena funkčného využitia územia pri východnej hranici lokality v rozsahu pozemkov, parc. č. 6161/2-6 a 4972/2 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0023 – Zmiešané územia – Sírne kúpele na funkciu kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup> nakoľko sa v území nachádzajú existujúce rodinné domy mimo areálu Sírnych kúpeľov.
- Lokalita EE-03, predstavuje novú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 4553/2, 6164/1, 6171/3, 6183/1, 16 a ich častí k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0040 – Výrobné zariadenia – priemysel a sklady na funkciu kód: 0101 – Zeleň v šírke min. 10m pozdĺž a od komunikácie Žabky.
- Lokalita EE-04, predstavuje novú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemku v bývalom areály ČOV v časti územia funkčne určeného - kód 0081 – Záhradkárska osada z funkcie kód 0081 – Záhradkárska osada na funkciu na funkciu kód 0081-C – Záhradkárska osada s maximálnou zastavanou plochou pozemku pre záhradnú chatu do 50m<sup>2</sup> s minimálnou výmerou uceleného pozemku pre záhradnú chatu viac ako 350 m<sup>2</sup>.
- Lokalita FF-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, na juhu Bratislavských Záhumení, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na funkciu 0010-A. Zmena funkčného využitia územia pri západnej hranici lokality v rozsahu pozemkov, parc. č. 4706/12-20 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0010-A – Obytné územia s rodinnou

zástavbou, pozemok – 350 m<sup>2</sup> na funkciu – kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup>.

- V lokalite M3, sa v jej časti mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 5084/18, 5085/4, 47, 48 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0021 – Zmiešané územia so zvýšenou zástavbou na funkciu kód: 0102 – Zeleň – mestská vnútrobloková na parc. 5084/18 a na funkciu kód: 0011 – Obytné územia s nízkou zástavbou na parc. 5085/4, 47, 48.

- Lokalita MM-05, predstavuje lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0012 - Obytné územia so zvýšenou zástavbou na funkciu kód 0021 – Zmiešané územia so zvýšenou zástavbou. Jedná sa o územie, kde sa nachádza supermarket.

- Lokalita MM-06, predstavuje lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0012 - Obytné územia so zvýšenou zástavbou na funkciu kód: 0030 - Občianska vybavenosť areálového typu. Jedná sa o územie, kde sa nachádza materská škola.

## **11.Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**

„Text tohto bodu je bez zmeny.“

## **12.Vymedzenie zastavaného územia obce**

„Text tohto bodu je bez zmeny.“

## **13.Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

„Text tohto bodu je bez zmeny.“

## **14.Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami**

„Text tohto bodu je bez zmeny.“

## **15.Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení**

„Text tohto bodu je bez zmeny.“

## 16. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

„odsek ELEKTRICKÁ ENERGIA sa dopĺňa o text:“

### Napojenie lokalít Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 10/2022

- **Lokalita A2-2.** Vznikla oddelením od lokality A2 pri jej juhozápadnej hranici. V tejto lokalite je riešená zmena funkčného využitia územia v rozsahu pozemkov, parc. č. 2416/1-3, 2418, 2420 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0080 – Záhradkárske územie na 0010-F – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 1100 m<sup>2</sup>, pre využitie „nadmerných“ záhrad a existujúcich prieluk pre rozvoj funkcie bývania. Rezerva pre odber v lokalite A2-2 predstavuje zmenšenie lokality AA-01.

Spolu potenciálny odber : 30 kW

Spolu nový odber : 45 KW.

Riešenie je prostredníctvom existujúcej distribučnej siete z trafostanice č. 0029-016.

- **Lokalita AA-05,** predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie pozemku parc. č. 169/1 k.ú. Neštich z funkcie kód 0070 – Kultúrna krajina – Vinohrady na funkciu – kód 0090 – Územia dopravného vybavenia, nakoľko je taký faktický existujúci stav.

Spolu potenciálny odber : 15 kW

Spolu nový odber : 15 KW.

- **Lokalita DD-08,** predstavuje, doplnenie prieluky, zmenu funkčného využitia územia v rozsahu pozemku, parc. č. 595/6 k.ú. Svätý Jur o výmere 462 m<sup>2</sup> z funkcie pôdy pre poľnohospodársku vinohradnícku usadlosť Korytá na funkciu – kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup>. Poľnohospodárska pôda pre vinohradnícku usadlosť Korytá bola vymenená za parc. č. p.č. 1754/15 výmera 1212m<sup>2</sup> v schválených v ZaD UPN č. 09/2021.

Spolu potenciálny odber : 15 kW

Spolu nový odber : 15 KW.

- **Lokalita DD-09,** predstavuje, zmenu funkčného využitia územia v rozsahu pozemku, parc. č. 1711/3 , 1714/1,2,3 , 1715/1 , 1716/1,2,3,6 , 1717/4,5 , 1718 k.ú. Svätý Jur o výmere 8700 m<sup>2</sup> z funkcie – Športovo-rekreačné územia, kód: 0050-A na funkciu – Športovo-rekreačné územia, kód: 0050-G.

Spolu existujúci odber : 45 kW

Spolu nový odber : 45 KW.

- **Lokalita EE-01,** predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia bývalých Sírnych kúpeľov, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0021 na funkciu 0023. Návrh rešpektuje trasu a VTL 25 plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostné pásmo podľa platného zákona o energetike. Zmena funkčného využitia územia pri východnej hranici lokality v rozsahu pozemkov, parc. č. 6161/2-6 a 4972/2 k.ú. Svätý Jur z funkcie kód 0023 – Zmiešané územia – Sírne kúpele na funkciu kód 0010 – Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m<sup>2</sup> nakoľko sa v území nachádzajú existujúce rodinné domy mimo areálu Sírnych kúpeľov.

Spolu potenciálny odber : 30 kW

Spolu nový odber : 45 KW.

Riešenie je prostredníctvom doplnenia distribučnej siete.

- **Lokalita EE-04**, predstavuje novú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia v rozsahu pozemku v bývalom areály ČOV v časti územia funkčne určeného - kód 0081 – Záhradkárská osada z funkcie kód 0081 – Záhradkárská osada na funkciu na funkciu kód 0081-C – Záhradkárská osada s maximálnou zastavanou plochou pozemku pre záhradnú chatu do 50m<sup>2</sup> s minimálnou výmerou uceleného pozemku pre záhradnú chatu viac ako 350 m<sup>2</sup>.

Spolu potenciálny odber : 30 kW

Spolu nový odber : 60 KW.

Riešenie je prostredníctvom doplnenia distribučnej siete.

Ostatné lokality budú spoj odber saturovať z existujúcich distribučných rozvodov v príľahlej verejnej komunikácii. Nakoľko sa nejedná o nové rozvojové lokality, ale iba o zmeny funkčných využití území smerom k menšiemu zaťaženiu na verejnú dopravnú a technickú vybavenosť.

#### „V časti **ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU**

sa dopĺňa bod“

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 riešia úpravu funkčného využitia viacerých lokalít. Vodovod pre saturovanie potrieb obyvateľstva bude napojený na existujúci distribučný vodovod DN 80 a DN 110. Pre navrhovanú spotrebu v rozsahu do 5 rodinných domov a niekoľkých záhradných chát je dostatočná rezerva kapacity vodovodu. Z pohľadu tlakových pomerov nevyvolá návrh riešenia potrebu doplnenia a zmeny vodovodných zariadení.

#### „V časti **KANALIZÁCIA**

sa dopĺňa bod“

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 riešia úpravu funkčného využitia viacerých lokalít. Kanalizácia v jednotlivých lokalitách bude napojená na existujúcu kanalizáciu od DN 300. Pre navrhované množstvo odpadových vôd v rozsahu do 5 rodinných domov a niekoľkých záhradných chát je dostatočná rezerva kapacity kanalizácie. K lokalite A2-2 je riešená nová vetva kanalizácie DN 300 zo smeru od lokality Saubergy. Rezerva pre odvádzanie splaškových odpadových vôd v lokalite A2-2 predstavuje zmenšenie lokality AA-01.

#### „V časti **ZÁSOBOVANIE PLYNOM**

sa nedopĺňa text“

## **17. Konceptia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

## **18. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

## **19. Vymedzenia plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu napr. záplavové územie, územie znehodnotené ťažbou**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

## **20. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

| lokality Zmien a Doplnkov 11/2023 ÚPN mesta Svätý Jur rok 10/2023 |                                     |                     |                                                         |                          |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| ozn.                                                              | parc. č. (lokalita)                 | exist. funkcia, kód | existujúca funkcia                                      | navrhovaná funkcia - kód | navrhovaná funkcia                                    | výmera (m2) |
| AA-01                                                             | (Sauberg)                           | 0010-B              | Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 600 m2    | 0070                     | Kultúrna krajina – Vinohrady                          | 5294        |
| A2-2                                                              | Lokalita Mariánska, Pri peci        | 0080                | Záhradkárske územie                                     | 0010-F                   | Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 1100 m2 | 5284        |
| AA-05                                                             | (Neštich – dopravná plocha)         | 0070                | Kultúrna krajina – Vinohrady                            | 0090                     | Územia dopravného vybavenia                           | 976         |
| DD-08                                                             | (Pezinské Záhumenice)               |                     | Poľnohospodárska pôda pre vinohradnícku usadlosť Korytá | 0010                     | Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m2  | 415         |
| DD-09                                                             | (Šport-Pezin. Záhumenice)           | 0050-A              | Športovo-rekreačné územia                               | 0050-G                   | Športovo-rekreačné územia                             | 8624        |
| EE-01                                                             | (rodinné domy pri Sírných kúpeľoch) | 0023                | Zmiešané územia – Sírne kúpele                          | 0010                     | Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m2  | 2539        |
| EE-03                                                             | (pri Logistickom centre))           | 0040                | Výrobné zariadenia – priemysel a sklady                 | 0101                     | Zeleň                                                 | 1782        |
| EE-04                                                             | (areál bývalej ČOV)                 | 0081                | Záhradkárska osada                                      | 0081-C                   | Záhradkárska osada                                    | 8517        |
| FF-01                                                             | (Bratislavské Záhumenice)           | 0010-A              | Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 350 m2    | 0010                     | Obytné územia s rodinnou zástavbou, pozemok – 450 m2  | 5931        |
| MM-03                                                             | (Kačáčnice - Krajinská)             | 0021                | Zmiešané územia so zvýšenou zástavbou                   | 0011                     | Obytné územia s nízkou zástavbou                      | 694         |
|                                                                   |                                     |                     |                                                         | 0102                     | Zeleň                                                 | 170         |
| MM-05                                                             | (plocha supermarketu)               | 0012                | Obytné územia so zvýšenou zástavbou                     | 0021                     | Zmiešané územia so zvýšenou zástavbou                 | 4065        |
| MM-06                                                             | (plocha materskej školy)            | 0012                | Obytné územia so zvýšenou zástavbou                     | 0030                     | Občianska vybavenosť areálového typu                  | 1285        |

## Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracovaný v zmysle novely č.57/2013 a č.58/2013 zákona 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané na katastrálnom portáli. Návrhy lokalít na záber sa nachádzajú v zastavanom aj mimo zastavané územie obce v katastrálnom území Svätý Jur. Poľnohospodárska pôda je obrábaná ako vinice a záhrady.

Prehľad výmer pozemkov v obci Svätý Jur ÚHDP z 14.10.2023:

| Kataster                    | Svätý Jur   | Neštich     | Spolu       |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Druh pozemku                | Výmera v ha | Výmera v ha | Výmera v ha |
| Poľnohospodárska pôda spolu | 1092        | 9           | 1102        |
| Orná pôda                   | 562         | 0           | 562         |
| Vinice                      | 330         | 3           | 334         |
| Trvalé trávne porasty       | 140         | 3           | 142         |
| Záhrady                     | 59          | 3           | 63          |
| Ovocné sady                 | 2           | 0           | 2           |
| Lesné pozemky               | 1468        | 725         | 2193        |
| Vodné plochy                | 48          | 0           | 48          |
| Zastavané plochy            | 198         | 8           | 205         |
| Ostatné plochy              | 428         | 10          | 438         |
| <b>Spolu</b>                | <b>3234</b> | <b>753</b>  | <b>3987</b> |

Pôdy - povrch územia kryjú černozy, čiernice, fluvizeme, kultizeme kambizeme. Pôdne typy a pôdne druhy a pôdotvorný substrát ako aj sklonitosť reliéfu je možné vyčítať z bonitovaných pôdnoekologických jednotiek. V riešenom území sa vyskytujú tieto BPEJ:

- 0022032 - čiernice typické, stredne ťažké
- 0019002 - čiernice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom
- 0017002 - černozy čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké
- 0026012 - čiernice glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
- 0274781 - kultizeme pretvorené rigoláciou a terasovaním, stredne ťažké, ťažké až ľahké
- 0014065 - fluvizeme stredne ťažké až ľahké, plytké
- 0011005 - fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké)
- 0280781 - kambizeme (typ) na horninách kryštalinika, na výrazných svahoch: 12-25° stredne ťažké až ľahké

Najlepšie bonity v katastri Svätý Jur sú: 0006005, 0011005, 0017002, 0017012, 00190002, 0022002, 0022032, 0022035, 0023003, 0026012, 0106002.

Zmeny a doplnky 10/2022 nenavrhujú záber žiadnej poľnohospodárskej pôdy s najlepšimi BPEJ v katastri. Na záber sa navrhuje poľnohospodárska pôda s BPEJ 0280881, ktorá patrí do 9. skupiny.

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| Plocha lokalít navrhovaných na záber            | 1,1630ha |
| Záber poľnohospodárskej pôdy celkom             | 0,8696ha |
| Záber poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území | 0,4306ha |

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| Záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie | 0,4390ha |
| Záber najlepších BPEJ v katastri                   | 0        |
| Záber PP so závlahou                               | 0        |
| Záber nepoľnohospodárskej pôdy                     | 0,2934ha |

Zmeny a doplnky riešia 12 lokalít z toho v 3 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy. Lokality sa nachádzajú v zastavanom aj mimo zastavané územie obce.

Lokalita AA-01 sa vracia do poľnohospodárskej krajiny, ostáva tu kultúra vinica. Lokality AA-05, EE-03, EE-04, MM-03, MM-05 a MM-06 sa nachádzajú na nepoľnohospodárskej pôde. V lokalite A2-2 bol schválený súhlas na zmenu kultúry z vinice na záhrady na parcelách 2416/1,2,3 ( lokalite ZaD na výmere 0,4390ha). K novým záberom poľnohospodárskej pôdy nedôjde pre lokality DD-09 a FF-01 nakoľko sa nejedná o zmeny funkčného využitia lokalít, ale iba o iné priestorové usporiadanie rovnakej funkcie územia.

### **Vyhodnotenie záberu lesných pozemkov**

Zmeny a doplnky nenavrhujú záber lesných pozemkov.



**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu**

| Číslo lokality | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality celkom v ha | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy |                     |               |             |                  | Užívateľ poľnoh. pôdy | Vybudované hydromeliotačné zariadenia | Časová etapa realizácie | Iná informácia Nepoľnohosp. pôda, les |
|----------------|--------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
|                |                    |                  |                             | Celkom v ha                                 | Druh pozemku        | BPEJ/ skupina | Z toho v ha |                  |                       |                                       |                         |                                       |
|                |                    |                  |                             |                                             |                     |               | V ZÚ        | mimo ZÚ          |                       |                                       |                         |                                       |
| A2-2           | Svätý Jur          | RD               | 0,5284                      | 0,4390                                      | Vinica<br>Záhrady * | 0280881/9     | 0           | 0,4390<br>0,4390 |                       | -                                     |                         | 0,0894                                |
| DD-08          | Svätý Jur          | RD               | 0,0415                      | 0,0415                                      | Vinica R            |               | 0,0415      |                  |                       | -                                     |                         | 0                                     |
| EE-01          | Svätý Jur          | RD               | 0,5931                      | 0,3891                                      | Záhrady             |               | 0,3891      |                  |                       | -                                     |                         | 0,2040                                |
| Celkom:        |                    |                  | 1,1630                      | 0,8696                                      |                     |               | 0,4306      | 0,4390           |                       |                                       |                         | 0,2934                                |

R – registrovaná vinica

\* - v prílohe sa nachádza Záväzné stanovisko OÚ Pezinok, pozemkový a lesný odbor k zmene druhu poľnohospodárskeho pozemku, z 11.10.2023, zn.: OU-PK-PLO-2023/012571-002 ( z vinice na záhradu)

## **21. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno - technických dôsledkov**

„Text tohto bodu sa dopĺňa o:“

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 svojim riešením rešpektujú chránené územia v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Rozvojové lokality sú situované mimo chránených území, ktoré sa nachádzajú v k. ú. Svätý Jur - Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, prírodná rezervácia Šúr, prírodná rezervácia Jurské jazero a chránený areál Svätojurské hradisko.

## **22. Doplnujúce údaje**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

## **23. Dokladová časť, ktorá sa po skončení prerokovania návrhu priloží k dokumentácii o prerokúvaní**

„Text tohto bodu je bez zmeny“.

## 24. Grafická časť

Grafická časť Územného plánu mesta Svätý Jur v úplnom znení podľa zmien a doplnkov obsahuje hlavné výkresy v mierke 1:10 000. Výkresy grafickej časti riešených Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur 11/2023 sú spracované ako priesvitky grafickej časti Územného plánu mesta Svätý Jur v úplnom znení podľa zmien a doplnkov a obsahujú:

| Č. | Názov výkresu                                                                                                                                                                                 | Mierka    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1  | Výkres širších vzťahov                                                                                                                                                                        | 1: 50 000 |
| 2  | Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami                                                 | 1: 10 000 |
| 3  | Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia                                                                                                                                                | 1: 10 000 |
| 4  | Výkresy 4A a 4B riešenia verejného technického vybavenia obce obsahujúci najmä návrh koncepcie riešenia vodného hospodárstva, energetiky, telekomunikácií, informačných sietí a ich zariadení | 1: 10 000 |
| 5  | Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability                                                                                                 | 1: 10 000 |
| 6  | Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely                                                                                               | 1: 10 000 |
| 7  | Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb                                                                                                                                  | 1: 10 000 |

**Príloha - Závazné stanovisko OÚ Pezinok, pozemkový a lesný odbor k zmene druhu poľnohospodárskeho pozemku, z 11.10.2023, zn.: OU-PK-PLO-2023/012571-002 ( z vinice na záhradu), 1. strana z 3**



OKRESNÝ  
ÚRAD  
PEZINOK

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR  
M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok

• Martin Sedláček •  
Topoľčianska 3201/16  
851 05 Bratislava-Petržalka  
• Slovenská republika •

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Pezinok

OU-PK-PLO-2023/012571-002

Ing. Zuzana Hrnčířová

11. 10. 2023

Vec

Závazné stanovisko k zmene druhu pozemku v k. ú. Svätý Jur

Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor (ďalej „odbor“), ako príslušný správny orgán podľa § 23 písm. b/ zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) preskúmal žiadosť KIKOSHOP s. r. o. v zastúpení Ing. Martinom Sedláčkom o vydanie záväzného stanoviska k zmene druhu pozemku z vinice na záhradu na podklade náležitostí priložených k žiadosti.

Tunajší odbor v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 písm. a/ zákona č. 220/2004 Z. z.

I. Súhlasí so zmenou druhu pozemku v katastrálnom území Svätý Jur nasledovne:

pozemok reg. C\_KN p. č.: 2416/1, 2416/2, 2416/3

druh pozemku pred zmenou: vinica

odsúhlasený druh pozemku po zmene: záhrada

výmera (m2): 1516, 1515, 1359

Podľa údajov z katastra nehnuteľností sa pozemky reg. C\_KN p. č. 2416/1, 2416/2, 2416/3 evidovaný v LV č. 469 sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Svätý Jur, ktorého hranice boli premietnuté do odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990.

Závazné stanovisko k zmene druhu pozemku sa vydáva na základe dokumentov priložených k žiadosti podľa § 9 ods. 4 zákona:

1/ Základné identifikačné údaje o pozemku, ktorých obsahom sú:

- výpis z KN – LV č. 469

- kópia katastrálnej mapy

2/ Vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny vydané dňa 07.09.2023 pod č. OU-PK-OSZP-2023/011489-002,

3/ Odborné stanovisko vydané Ústredným kontrolným a skúšobným ústavom poľnohospodárskym v Bratislave dňa 13.02.2023 pod č. s. 15418/2023-310,

Telefón  
+421 5921326

E-mail  
zuzana.hrncova@minv.sk

Internet

IČO  
00151866

**OU-PK-PLO-2023/012571-0029086/2023**

**Príloha - Závazné stanovisko OÚ Pezinok, pozemkový a lesný odbor k zmene druhu poľnohospodárskeho pozemku, z 11.10.2023, zn.: OU-PK-PLO-2023/012571-002 ( z vinice na záhradu), 2. strana z 3**

4/ Stanovisko k zmene druhu pozemku vydané mestom Svätý Jur dňa 14.08.2023 pod č. SÚ-12602/1203/2023 z hľadiska zhodnotenia historických súvislostí a zámerov regionálneho rozvoja.

II. Odôvodnenie návrhu žiadateľa na zmenu – vinica sa tam dlhodobo nenachádza.

III. Vyhodnotenie vyjadrení dotknutých subjektov:

Podľa vyjadrenia Odboru starostlivosti o životné prostredie sa predmetná lokalita nachádza v katastri obce, kde podľa zákona platí prvý stupeň ochrany. V predmetnom území sa nenachádza žiadne chránené územie, ochranné pásmo chráneného územia, ani ďalšie významné prvky z hľadiska ochrany prírody a krajiny. Orgán ochrany prírody a krajiny nemá k vydaniu záväzného stanoviska k zmene druhu pozemku pripomienky.

Na základe odborného stanoviska možno konštatovať, že predmetný pozemok nie je vedený vo Vinohradníckom registri SR, nie je súčasťou ucelenej vinohradníckej plochy a nenachádza sa v LPIS-e na pôdnom bloku.

Podľa stanoviska vydaného mestom Svätý Jur sa predmetné pozemky nachádzajú v lokalite Kukly a sú súčasťou územia funkčne určeného v zmysle schválených zmien a doplnkov územného plánu 09/2021, VZN č. 7/2022 ako Záhradkárske územie pre výstavbu záhradkárskych objektov.

IV. Podmienky na zabezpečenie ochrany poľnohospodárskej pôdy pri zmene druhu pozemku:

Vlastník zabezpečí základnú starostlivosť o pozemok, ktorý je predmetom zmeny, a to najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín alebo pred iným antropickým znehodnotením vlastností pôdy.

Predmetný pozemok bude využívať a udržiavať podľa odsúhlaseného druhu pozemku v tomto záväznom stanovisku – ako záhrada.

**Poučenie**

Toto záväzné stanovisko je prílohou žiadosti o zmenu druhu pozemku v KN. Žiadateľ o zmenu druhu pozemku požiada Katastrálny odbor Okresného úradu Pezinok o zápis zmeny druhu pozemku do evidencie KN na podklade tohto záväzného stanoviska.

Správny poplatok 3 eur  
uhradený

Ing. Svetoslav Farkaš  
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

**OU-PK-PLO-2023/012571-0029086/2023**

2 / 2

**Príloha** - Záväzné stanovisko OÚ Pezinok, pozemkový a lesný odbor k zmene druhu poľnohospodárskeho pozemku, z 11.10.2023, zn.: OU-PK-PLO-2023/012571-002 ( z vinice na záhradu), 3. strana z 3

## Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

| Údaje elektronického úradného dokumentu |                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Názov:                                  | [Záväzné stanovisko k zmene druhu pozemku v k. ú. Svätý Jur] |
| Identifikátor:                          | OU-PK-PLO-2023/012571-0029086/2023                           |

  

| Autorizácia elektronického úradného dokumentu           |                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dokument autorizoval:                                   | Svetoslav Farkaš                                                                                                                           |
| Oprávnenie:                                             | 1109 Vedúci odboru okresného úradu                                                                                                         |
| Zastúpená osoba:                                        | Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky<br>SK IČO 00151866                                                                                |
| Spôsob autorizácie:                                     | kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou |
| Deklarovaný dátum a čas autorizácie:                    | 16.10.2023 14:30:00 časové pásmo +02:00                                                                                                    |
| Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: | 16.10.2023 14:30:22 časové pásmo +02:00                                                                                                    |
| Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:     | OU-PK-PLO-2023/012571-0029086/2023                                                                                                         |

  

| Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii |                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Doložku vyhotovil:                            | Ing. Zuzana Hrnčírová                 |
| Funkcia alebo pracovné zaraďenie:             | samostatný radca                      |
| Označenie orgánu verejnej moci:               | Okresný úrad Pezinok<br>IČO: 00151866 |
| Dátum vytvorenia doložky:                     | 16.10.2023                            |
| Podpis a pečiatka:                            |                                       |

Identifikátor elektronického formulára: 50349287.Doložka\_o\_autorizacii, Jazyk: SK, Verzia: 1.3