

SVÄTÝ JUR

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

ZADANIE
(NÁVRH)



December 2025

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Predmet

Zadanie Územného plánu mesta Svätý Jur

Názov územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán mesta Svätý Jur

Názov mesta

Svätý Jur, okres Pezinok, Bratislavský kraj

IČO: 00304832

Objednávateľ dokumentácie

mesto Svätý Jur

Prostredná ul. 29, 900 21 Svätý Jur, Slovenská republika

Spracovateľ zadania

Ing. arch. Miroslav Prokopič, osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPD, reg. č. 490

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Miroslav Prokopič, osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPD, reg. č. 490

Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie

25.09.2025

Dátum vypracovania zadania

December 2025

Dátum schválenia zadania

ÚVOD

Mesto Svätý Jur ako orgán územného plánovania je podľa § 32 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) povinná sústavne sledovať a vyhodnotiť územnoplánovaciu dokumentáciu, doručené podnety na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie a najmenej raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej rozhodne o potrebe a rozsahu obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo obstarávania novej územnoplánovacej dokumentácie.

Na základe legislatívnych zmien pristúpila obec k spracovaniu správy o stave územnoplánovacej dokumentácie podľa § 28 ods. 2 písm. b zákona o územnom plánovaní. Hlavným dôvodom spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie bolo začatie obstarávania nového územného plánu mesta Svätý Jur podľa zákona o územnom plánovaní a vyhlášky č. 153/2024 Z. z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

Zadanie pre Územný plán mesta Svätý Jur (ďalej len „zadanie“) je vypracované v súlade s ustanoveniami zákona o územnom plánovaní a súvisiacimi vykonávacími vyhláškami.

OBSAH

A. PRIEMET ÚZEMIA MESTA.....	6
B. DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	8
C. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV A PRINCÍPOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA VYPLÝVAJÚCE Z KONCEPCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA REGIÓNU	10
D. IDENTIFIKÁCIA HLAVNÝCH PROBLÉMOV A STRETOV V ÚZEMÍ MESTA	15
D.1 Plochy zelene.....	15
D.2 Bývanie	16
D.3 Občianska vybavenosť.....	16
D.4 Rekreácia.....	17
D.5 Doprava	18
D.6 Technická infraštruktúra	19
E. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYPLÝVAJÚCE Z DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH, EKONOMICKÝCH A ENVIRONMENTÁLNYCH POTRIEB MESTA	20
E.1 Tendencie a predpoklady vývoja obyvateľstva	20
E.2 Zabezpečenie rozvoja bývania, sociálneho bývania a nájomného bývania	22
E.3 Zabezpečenie rozvoja sociálnej vybavenosti a sociálnych služieb.....	22
E.4 Zabezpečenie rozvoja školstva.....	22
E.5 Zabezpečenie rozvoja zdravotníckych služieb	22
E.6 Zabezpečenie rozvoja športu, rekreácie a cestovného ruchu	22
E.7 Tendencie a rozvoj v ekonomickej a hospodárskej oblasti	23
E.8 Zabezpečenie ochrany prírody a krajiny	23
E.9 Zabezpečenie ochrany a využiteľnosti zdrojov a ložísk nerastov	24
E.10 Zabezpečenie ekologickej stability a konektivity územia, vyplývajúce z priemetu regionálnych územných systémov ekologickej stability, miestnych územných systémov ekologickej stability a z krajinoplánovacích štúdií, ak boli spracované	24
E.11 Zabezpečenie adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy	26
F. HLAVNÉ POŽIADAVKY NA ÚZEMIE MESTA Z HĽADISKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	27
F.1 Požiadavky na rozvrhnutie základných druhov funkčného využívania jednotlivých území MESTA	29
F.2 Požiadavky na zabezpečenie prevádzkových a komunikačných väzieb na území Mesta.....	29
F.3 Požiadavky na priestorové usporiadanie jednotlivých území MESTA ...	30
F.4 Požiadavky na vymedzenie území pre spracovanie územného plánu zóny. 30	
G. POŽIADAVKY NA OCHRANU KULTÚRNEHO DEDIČSTVA.....	31
H. POŽIADAVKY NA ROZSAH A OBSAH RIEŠENIA	32

I. INFORMÁCIA O POTREBE VYPRACOVANIA VARIANTNÉHO NÁVRHU	
RIEŠENIA	33
Príloha č. 1 Grafický priemet územia Mesta sVätý jur – kapitola A.....	33
Príloha č. 2 Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja – kapitola C).....	34
Príloha č. 3 Graf vývoja počtu obyvateľstva MESTA SVÄTÝ JUR v rokoch 2013 až 2023 - kapitola e)	46

A. PRIEMET ÚZEMIA MESTA

Riešeným územím územného plánu mesta je celé katastrálne územie (ďalej len „k. ú.“) mesta Svätý Jur. Grafický priemet územia mesta Svätý Jur obsahuje príloha č. 1.

Samosprávny kraj:	Bratislavský
Okres:	Pezinok
Región:	Malokarpatský
IČO:	00304832
Počet obyvateľov K 31. decembru 202	6 010
Rozloha:	3986 ha
Nadmorská výška:	180 m n. m. až 594 m n. m.

Katastrálne územie Svätého Jura leží v juhozápadnej časti Slovenska v Bratislavskom kraji. Patrí do okresu Pezinok. Jeho územie hraničí s niekoľkými okresmi. Na východe je to Bratislava hl. mesto SR s mestskými časťami Záhorská Bystrica, Rača a Vajnory, zo severnej strany okres Malacky s katastrálnymi územiami Borinka a Lozorno, na východe s katastrálnymi územiami Pezinok, Slovenský Grob a Limbach, ktoré spolu so Svätým Jurom patria do okresu Pezinok a z juhu s okresom Senec a jeho katastrálnymi územiami Chorvátsky Grob a Ivanka pri Dunaji.

Celková rozloha katastrálneho územia Svätý Jur a Neštich je **4 130 ha**. Z toho tvorí (podľa MÚSES) extravilán **3 966,95 ha** a intravilán **163,05 ha**. Zo severnej strany je mesto lievikovito obklopené svahmi vinohradov, pričom sa postupne zvyšuje podiel pustých plôch a krajina prechádza do lesov tvoriacich CHKO Malé Karpaty. Z južnej strany mesta sa otvára Podunajská rovina so Šúrskou rezerváciou.

Súčasná podoba sídla vychádza z historického vývoja. Pôvodné lichobežníkové jadro je dané tvarom krajiny.

Mesto je rozdelené komunikáciou Bratislava–Pezinok II/502 na dve časti. Hlavnou osou je ulica Prostredná, ktorá prechádza od cesty II/502 ďalej ako Horné predmestie a Podhradie smerom do masívu Malých Karpát cez Neštich a Jozefkovo údolie. Na ňu nadväzuje systém priečných ulíc (Hergottova, Felcanova, Dr. Kautza) a ďalej je tento systém trojuholníkovo rozšírený o ulice Pezinská a Bratislavská s paralelnou Mikovínyho. Z dvoch strán je tento útvar lemovaný zachovaným systémom hradiab vysokej historickej aj estetickej hodnoty. Na okrajoch tohto urbanistického komplexu sú nánosy súčasnej zástavby (Pezinské záhumenice, Hanzlíčkova, Družstevná, Gaštanová).

Pod Krajinskou cestou II/502 až po železniciu je výrazná plocha s prevažne povojnovou architektúrou rodinných domov na geometrickom pôdoryse siete ulíc.

Rozvojové územia mesta v oblasti Bratislavských záhumeníc, Pezinských záhumeníc až po Neštich, ktoré v súčasnosti patria do extravilánu sídla, majú zväčša svahovitý charakter. Väčšina plôch je voľná, využívaná pre vinohradníctvo či záhradky a občasnu riedkou zástavbou menšími hospodárskymi, rekreačnými či obytnými objektami s výškou do dvoch nadzemných podlaží. Riedka stavebná štruktúra je typologicky, tvarovo a materiálovo rôznorodá, odzadaná do pozemkov podľa individuálnych potrieb majiteľa a tvaru pozemku. Napriek tomu nie je v územiach dominantná.

Územie leží na rozhraní Malých Karpát a Podunajskej nížiny na náplavovom kuželi Jurského potoka a jeho prítokov. Mesto má pestrý a neobyčajný prírodný rámeč. Zo severnej strany ho obklopujú masívy Malých Karpát. Ich časť predstavuje v k. ú. plochu 1522 ha. Ich ústredný chrbát má plochý reliéf s výškami 450 – 550 m n. m.. Z neho schádzajú úboče so

sklonom 10 – 30° s dolinami tvaru V vyhlíbenými potokmi smerom do Podunajskej roviny v južnej časti k. ú. Homolovité vrchy Veľký a Malý Javorník a Hájna hora vystupujú z plošín.

Mikrorelief terénu je modelovaný činnosťou človeka. Jeho stupňovitý charakter mal zabrániť erózii pôdy. Takto boli vytvorené rúny, na ktorých sa zhromažďoval zvetraný materiál z vrchných častí pôdy. Územie Malých Karpát má eróznno-denudačný reliéf.

Podunajská rovina má eróznno-akumulačný až akumulčný reliéf. Predstavuje takmer ideálnu rovinu. Podstatnú časť katastrálneho územia zaberá chránená krajinná oblasť **CHKO** – Malé Karpaty, vyhlásená vyhláškou MK SSR z 5. mája 1976 č. 64, táto bola zrušená novou vyhláškou č. 138/2001 MŽP SR o CHKO Malé Karpaty z 30. marca 2001. Touto bola novelizovaná hranica CHKO a súčasne bolo zrušené jej ochranné pásmo. Jej výmera je 64 610,1202 ha. Jej územie je presne vymedzené v prílohe vyhlášky, je dané zoznamom parciel za jednotlivé k.ú. a zakreslené v katastrálnych mapách. Pozostáva z častí Devínske Karpaty, Pezinské Karpaty, Brezovské Karpaty a Čachtické Karpaty.

Krajina v kontakte s CHKO je zaujímavá prechodom lesov do viníc, kde ide o spoločenstvá viazané na pôvodné vinohradnícke aktivity s enklávami dubníkov medzi vinicami, rúňami, pustákmi, medzami a starými pôvodnými pásmi viníc. Tieto biocenózy sú pozostatkom starej vyváženej kultúrnej krajiny a zasluhujú si ochranu.

Medzi chránené územia patrí štátna prírodná rezervácia Jurské horské jazero, ktorá je súčasťou CHKO Malé Karpaty s biocenózou rašeliniska tvoreného podmáčanou jelšinou, brezami a krušinou jelšovou. Vyhlásená bola výnosom MK SSR č. 1166/1988-32.

Chránený areál Svätajurské hradisko leží na okraji CHKO MK.

Súčasťou CHKO je aj chránená študijná plocha Jurská gaštanica na lokalite Jelení vrch, s výskytom gaštanu jedlého tvoriaceho osobitné spoločenstvo odlišné od prirodzených spoločenstiev karpatských lesov, ktorá je navrhovaná na chránený areál.

Ďalším chráneným územím je národná prírodná rezervácia Šúr (pôvodne bolo územie vyhlásené ako štátna prírodná rezervácia vyhláškou PŠVU z 27. mája 1952 č. 14755/1952 – VI/5, neskôr bola nahradená vyhláškou MŽP SR č. 83/1993 o štátnych prírodných rezerváciách). Na území boli v 40–50 rokoch prevedené vodohospodárske úpravy, ktoré nevhodne zasiahli do prirodzeného režimu územia. Z týchto dôvodov boli po vyhlásení rezervácie vykonané korekčné vodohospodárske úpravy, s cieľom spätného zaplavenia územia a zvýšenia hladiny spodných vôd. V súčasnosti je plocha rezervácie 988,6 ha. Územie bolo zaradené 2.6.1990 do medzinárodného zoznamu mokradí Ramsarskej konvencie. Rezerváciu charakterizuje spoločenstvo barinno-slatinnej jelšiny s prechodom do lužného lesa s významnými biotopmi vrbových jelšín, brestových jelšín, brestových jaseňín teplomilných dúbrav a močaristých lúk. Nachádza sa tu množstvo vzácných vlhkomilných rastlín, obojživelníkov a vtáctva, ktoré sú ohrozované neregulovanou výstavbou a poľnohospodárskymi aktivitami.

Okrem týchto lokalít sa v k. ú. nachádza množstvo ďalších ekologicky významných komplexov a segmentov, ktoré sú navrhované na ochranu.

Krajinnú zeleň v území charakterizujeme ako zeleň sústredenú do lesov, rozptýlenú zeleň, zeleň kultúrnu (vinice) a zeleň sídla. Jej význam spočíva v prirodzených hodnotách (respirácia, ekologická vyváženosť krajiny, retenčná schopnosť – účasť na hospodárení s vodou) a v drevnej produkcii.

Zeleň lesov tvorí prevažne buk (34%), dub, hrab, z ihličnatých drevín sú to smrek (2,58%), borovica a smrekovec.

Rozptýlenú zeleň tvoria najmä dubníky, pustáky, lemy okolo ciest, medze a rúny. Medzi dubníky patria dubiny medzi vinicami s prímiesami listnatých drevín ako sú hrab, lipa, gaštan. Medzi pustáky patria ovocné stromy na bývalých viniciach s vnesenými lesnými drevinami a

kríkami. Medze tvorí väčšinou krovie a jednotlivé stromy, rúna tvoria skládky kameňa s krovínami a bylinami.

Kultúrna zeleň je zeleň viníc a je typická pre celkový ráz mesta. Ide o zeleň historickú, do štruktúry ktorej boli v poslednom období vykonané zásahy, ktoré nerešpektovali overený systém ochrany pôdy a tým dochádza k intenzívnej vodnej erózii. Dôvodom ochrany vinohradníckej krajiny v katastri Svätého Jura sa zaoberá materiál z r. 1989 spracovaný ZO SZOPK č. 6 v Bratislave.

Zeleň sídla môžeme členiť na parky s rozlohou 1,75 ha (nachádzajú sa pri gotickom kostole, pošte a na námestí), zeleň individuálnych záhrad a zeleň záhradkárskeho osád. Väčšie zelené plochy sa nachádzajú v priestoroch škôlky (zvyšok parkovej záhrady piaristov), Ústavu sociálnej starostlivosti, cintorínov.

Rozvojové územia Bratislavských a Pezinských záhumeníc i časti Neštichu ležia v okrajových častiach a sú súčasťou extravilánu sídla. Môžeme ich charakterizovať ako svahovité plochy s vinohradníckou produkciou, lesmi, záhradkárskou i rekreačnou funkciou, ojedinele s objektami rodinného bývania. Rozširovanie hranice lesa na úkor ostatných typov plôch náletovými drevinami miestami sťažuje jednoznačnú klasifikáciu pozemkov. Prejavuje sa to najmä na východných svahoch v oblasti Pezinských záhumeníc, Rípezi, Píltovo po Neštich.

B. DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

Legislatívne dôvody

Mesto Svätý Jur má v súčasnosti platný územný plán mesta Svätý Jur, ktorý bol schválený v roku 2004 VZN Č. 6 / 2004 zo dňa 7.9.2004, v čase, keď počet obyvateľov mesta predstavoval približne 4 600 osôb. Podľa výsledkov Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2021 mal Svätý Jur 5 967 obyvateľov, pričom k 31. 12. 2024 bol evidovaný počet 5 937 obyvateľov. Demografický vývoj ukazuje na stabilizovaný stav s nízkym prirodzeným prírastkom a mierne pozitívnym migračným saldóm. ÚPN-M s takýmto vývojom a jeho dôsledkami na bývanie, občiansku vybavenosť a infraštruktúru v plnom rozsahu nepočíta. Dokument je formálne aj obsahovo zastaraný a nespĺňa požiadavky novej legislatívy ani aktuálne potreby mesta.

Z dôvodu legislatívnych zmien podľa § 40 ods. 3 zákona o územnom plánovaní je orgán územného plánovania povinný územnoplánovaciu dokumentáciu schválenú do 31. marca 2024 nahradiť územnoplánovacou dokumentáciou postupom podľa tohto zákona do 31. marca 2032, inak stráca platnosť dňom 1. apríla 2032.

Mesto má v súčasnosti schválený PHSR mesta Svätý Jur s platnosťou na roky 2025 – 2034, ktorý bude využitý ako územnoplánovací podklad pre nový územný plán. V súčasnosti platnej ÚPD nie je PHSR-O premietnutý v plnom rozsahu. Schválený PHSR-M Svätý Jur pojednáva o zlepšení podmienok pre žitie v meste investíciami do technickej a sociálnej infraštruktúry, skvalitnením poskytovaných služieb a vytváraní priestoru pre voľnočasové aktivity, podporou vinárstva, vinohradníctva a ovocinárstva a službami s tým spojenými sa zabezpečí rozvoj cestovného ruchu a kultúry. Zachovanie a obnova historických pamiatok mesta, prezentácia tradícií a identity mesta. V školstve modernizácia školskej infraštruktúry a kapacít, podpora predškolských zariadení, rozvoj športovísk a voľnočasových areálov. ÚPN-M bol spracovaný podľa legislatívy účinnej v roku 2004. Nový zákon č. 200/2022 Z. z. a vyhláška č. 153/2024 Z. z. vyžadujú digitálne spracovanie, jednotný výmenný formát a štruktúrované záväzné časti. ÚPN-M tieto požiadavky nespĺňa, keďže jeho grafická a textová časť je založená na starších štandardoch. Záväzná časť bola viackrát menená cez ZaD, čo viedlo k neprehľadnosti a terminologickej nejednotnosti. Viacnásobné zmeny a doplnky navyše

spôsobili terminologickú nejednotnosť a znížili prehľadnosť záväznej časti, čo komplikuje jeho aplikáciu v rozhodovacej praxi,

Dôvodom pre vypracovanie Územného plánu mesta je obstaráť pre mesto územnoplánovacia dokumentáciu, ktorá bude určovať a regulovať priestorové usporiadanie územia, funkčné využívanie územia a zabezpečovať udržateľný územný rozvoj za podmienok dodržania ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, ochrany historického a kultúrneho dedičstva a ochrany verejného zdravia, obrany štátu, bezpečnosti štátu, hospodárskeho rozvoja, sociálneho rozvoja, sociálnej súdržnosti a územnej súdržnosti.

Zámerom mesta Svätý Jur je vypracovanie nového územného plánu mesta, získanie záväzného dokumentu na miestnej úrovni, ktorý spodrobne platný územný plán Bratislavského kraja v rozsahu a obsahu zodpovedajúcom vyhláške č. 153/2024 Z. z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov. V novom územnom pláne budú premietnuté nové požiadavky na technickú aj sociálnu infraštruktúru, so zreteľom na skvalitnenie služieb a vytváranie priestorov pre voľnočasové aktivity.

Urbanistické dôvody

Mesto čelí výraznému suburbanizačnému tlaku, čo spôsobuje výraznú expanziu individuálneho bývania, tlak na premenu vinohradov, záber krajiny a narušenie prirodzeného rastu mesta. Súčasný ÚPN neponúka dostatočné regulatívy pre usmernenie tohto tlaku.

Dopravné dôvody

Dopravný systém mesta Svätý Jur je dlhodobo zaťažovaný intenzívnou dochádzkou obyvateľov do Bratislavy, čo zvyšuje nároky na kapacitu a bezpečnosť cestnej infraštruktúry. Hlavná mestská os – cesta II/502 – rozdeľuje mesto a tvorí dopravnú bariéru, pričom existujúca sieť miestnych komunikácií nedokáže efektívne absorbovať rastúce dopravné prúdy. Je preto potrebné zlepšiť dopravnú dostupnosť, podporiť verejnú dopravu a vytvoriť kvalitné pešie a cyklistické prepojenie medzi obytnými zónami, centrom a železničnou stanicou. Rozvoj územia si vyžaduje nové kapacitné riešenia, optimalizáciu napojení, ochranu krajinných hodnôt a koordináciu s metropolitnými dopravnými väzbami. Z týchto dôvodov je nevyhnutné spracovať nový územný plán s komplexnou dopravnou koncepciou. Cesta II/502 je vysoko zaťažená tranzitnou aj miestnou dopravou, pričom súčasný ÚPN nerieši dopravné upokojenie, chýbajúce cyklotrasy, pešie prepojenia a kvalitný prístup na železničnú stanicu. ÚPN musí definovať modernú dopravnú koncepciu založenú na alternatívach k automobilovej doprave.

Technická infraštruktúra

Existujú kapacitné limity na vodovodnej sieti, splaškovej kanalizácii, energetickej infraštruktúre aj optickej sieti. Nové rozvojové lokality nie je možné pripájať bez posilnenia siete TI.

Environmentálne dôvody

Územie mesta obsahuje ekologicky citlivé plochy vrátane NPR Šúr, CHKO Malé Karpaty a vinohradníckej krajiny. Súčasný ÚPN neobsahuje dostatočné regulatívy na ochranu týchto území. Hrozí ich fragmentácia a narušenie ekologickej stability.

Sociálne a vybavenostné dôvody

Mesto má nedostatok školských kapacít, sociálnych služieb, zdravotníckych zariadení a športovo-rekreačnej vybavenosti. ÚPN musí určiť plochy pre rozvoj MŠ, ZŠ, polikliniky a športovísk.

Ekonomické dôvody

Súčasná ekonomická štruktúra mesta je málo diverzifikovaná. ÚPN musí umožniť udržateľný rozvoj služieb, remesiel, maloprevádzok a vinohradníckeho hospodárstva.

C. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV A PRINCÍPOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA VYPLÝVAJÚCE Z KONCEPCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA REGIÓNU

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou v prípade mesta Svätý Jur je Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013 s účinnosťou od 15.10.2013 (ďalej ako „ÚPN-R BSK“).

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-R BSK boli schválené zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

Územný rozvoj mesta Svätý Jur je podmienený jeho postavením v bratislavskej metropolitnej oblasti a v nadregionálnych väzbách Bratislavského samosprávneho kraja. Mesto je integrálnou súčasťou rozvojovej osi Bratislava – Pezinok – Trnava a významným článkom malokarpatského urbanizačného priestoru. Z koncepcie územného rozvoja regiónu vyplýva potreba koordinovaného, ekologicky zodpovedného a dopravne udržateľného rozvoja, ktorý rešpektuje prírodné, kultúrne a historické hodnoty územia.

Hlavné ciele a princípy územného rozvoja ÚPN-R BSK týkajúce sa mesta Svätý Jur:

Pri územnom rozvoji kraja vychádzať z rovnocenného zhodnotenia nadregionálnych a vnútroregionálnych vzťahov, pri zdôraznení územnej polohy kraja a jeho špecifických podmienok medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:

C.1.1. Riešiť rozvoj mesta tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v meste budovala adekvátna sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (sieť a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, sieť a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia mesta,.

C.1.2. Riešiť rozvoj mesta tak, aby sa v maximálnej miere zachoval pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vinohradnícky, poľnohospodársky, podhorský a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny).

C.1.3. Riešiť rozvoj mesta tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny.

C.1.4. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva.

C.1.5. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, zariadenia pre rozvoj turistiky v poľnohospodárskej a podhorskej krajine umiestňovať do zastavaných území obcí, najmä ich kontaktných pásiem pozdĺž hraníc zastavaných území.

C.1.6. Rozvíjať vinohradníctvo a vinárstvo v záujme hospodárskeho rozvoja, zachovania a rozvoja lokálnych pracovných príležitostí, turizmu.

C.1.7. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny), a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou, minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy, rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásmo na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny.

C.1.8. Rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územia prírody (Chránené vtáčie územie, Územie európskeho významu, Maloplošné chránené územie).

C.1.9. Podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi.

C.1.10. Umiestňovať nové dopravné trasy a zariadenia dopravy do krajiny, ako aj pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné kompozičné prvky v krajinnom obraze, riešiť migračné koridory a ekodukty.

C.1.11. Umiestňovať nové línie a zariadenia technického vybavenia citlivo do krajiny, ako aj citlivo pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov technického vybavenia tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné kompozičné prvky v krajinnom obraze.

Vybrané kapitoly záväznej časti ÚPN R BSK vzťahujúce sa podrobnejšie k riešenému územiu sú uvedené v prílohe č. 2 tohto zadania.

Východisková vízia

Územný plán musí vytvoriť komplexný, dlhodobu udržateľný model mesta Svätý Jur, ktorý rešpektuje jeho historicko-kultúrne hodnoty, prírodné prostredie, vinohradnícku krajinu a špecifickú polohu na rozhraní Malých Karpát a metropolitného prostredia Bratislavy.

Strategické ciele

Ochrana identity mesta.

Mesto musí zachovať svoju vinohradnícku, historickú a kultúrnu identitu, vrátane MPR, vinohradov, panorám a tradičnej architektúry.

Kompaktné mesto

Posilniť mestotvorné funkcie Svätého Jura v rámci bratislavsko–trnavsko–nitrianskeho ťažiska osídlenia, pričom nové rozvojové plochy majú nadväzovať na jestvujúcu urbanistickú štruktúru mesta.

ÚPN musí podporiť rozvoj dovnútra, nie expanziu do krajiny, najmä nie do predhoria a vinohradov. Preferované sú prestavby, doplnenia a zhutnenie existujúcich zón.

Udržateľná mobilita

ÚPN má presadiť rozvoj cyklistickej, pešej a verejnej dopravy, zlepšiť dostupnosť železničnej stanice, podporiť bezpečné cyklotrasy a dopravné upokojenie prieťahu II/502.

Dostupné bývanie a vybavenosť.

Cieľom je vytvoriť vyváženú ponuku bývania, zvýšiť kapacity MŠ, ZŠ, sociálnych služieb, športovísk a zdravotníckych zariadení.

Posilnenie technickej infraštruktúry

Územný plán musí vytvoriť podmienky na systematické posilňovanie technickej infraštruktúry mesta. Zahŕňa to najmä zvýšenie kapacít vodovodnej siete, modernizáciu a rozšírenie splaškovej kanalizácie a vybudovanie samostatného systému dažďovej kanalizácie pre efektívne hospodárenie so zrážkovými vodami. Súčasťou riešenia musí byť aj posilnenie elektroenergetických rozvodov v súlade s očakávaným rozvojom územia a zabezpečenie plošného zavedenia optickej siete ako základného prvku modernej digitálnej infraštruktúry.

Ochrana životného prostredia a krajiny

Územný plán má zabezpečiť komplexnú ochranu životného prostredia a krajinných hodnôt. Zahŕňa to najmä dôslednú ochranu Národnej prírodnej rezervácie Šúr, ako aj lesných porastov Malých Karpát, ktoré tvoria významný ekologický a rekreačný priestor mesta. ÚPN má chrániť a zachovávať vinohradnícku krajinu ako charakteristický a kultúrno-historický hodnotný prvok územia. Rovnako je potrebné podporovať ekologickú stabilitu prostredníctvom posilňovania a zachovania prvkov ÚSES. Súčasťou riešenia majú byť aj opatrenia na adaptáciu na klimatické zmeny, vrátane zlepšenia retenčnej schopnosti krajiny, hospodárenia s dažďovou vodou a podpory biodiverzity.

Urbanistické princípy

Územný plán musí dôsledne rešpektovať historickú urbanistickú štruktúru mesta, ktorá je základom jeho identity a hodnoty mestskej pamiatkovej rezervácie. To zahŕňa zachovanie pôvodnej parcelácie, tradičnej mierky zástavby a charakteristického priestorového usporiadania vinohradníckeho mestečka. ÚPN má ochraňovať historické uličné línie, orientáciu domov a spôsob ich radenia v rámci ulíc, ktoré tvoria jedinečný urbanistický obraz Svätého Jura. Pri umiestňovaní novej výstavby, prestavbe a dostavbe musí byť uplatnená taká kompozičná a architektonická regulácia, ktorá zabezpečí harmonické začlenenie nových objektov do historického prostredia, zachovanie morfológických princípov, výškových proporcií a charakteru zástavby. Rovnako je potrebné rešpektovať tradičnú šírku parciel, hlboké dvory a dlhé pozemky typické pre vinohradnícke mesto, ktoré tvoria urbanistický základ MPR. ÚPN má zabezpečiť, aby nové zásahy nenarušili čitateľnosť historického jadra, panorámu mesta ani kultúrno-historickú kontinuitu územia.

Mesto Svätý Jur je charakteristické jedinečným kontaktom urbanizovaného územia s vinohradníckou a lesnou krajinou, ktoré spolu vytvárajú jeho identitu a krajinný obraz. Územný plán musí zabezpečiť zachovanie a posilnenie tohto prepojenia tak, aby hranica medzi zástavbou, vinohradmi a lesmi zostala čitateľná, prirodzená a kultúrne hodnotná. Nová výstavba ani rozvojové zásahy nesmú narušiť tradičnú siluetu mesta ani kontinuum vinohradníckych svahov. Riešenie ÚPN má podporovať krajinnno-urbanistické väzby prostredníctvom ochrany cenných krajinných prvkov, tvorby zelených prepojení, zachovania otvorených pohľadov na Malé Karpaty a zabezpečením citlivého prechodu medzi mestom a krajinou. Pri akomkoľvek rozvoji musia byť rešpektované prírodné limity, ekologické hodnoty územia a esteticko-krajinárske vzťahy, ktoré formujú charakter Svätého Jura.

Jasné funkčné zónovanie

Územný plán musí jednoznačne definovať funkčné plochy tak, aby bola zabezpečená prehľadnosť, stabilita a predvídateľnosť rozvoja územia. Funkčné zónovanie má určovať presné hranice jednotlivých urbanistických funkcií, ich prípustné a neprípustné využitie, ako aj regulatívy, ktoré podmieňujú ich udržateľné a harmonické usporiadanie. ÚPN musí zároveň stanoviť intenzitu využitia územia vrátane koeficientov zastavanosti, podlažných plôch a regulácie mierky zástavby. Neoddeliteľnou súčasťou zónovania je aj určenie výškových limitov a hmotových regulatívov, ktoré zabezpečia, že nová výstavba bude v

súlade s charakterom sídla, krajinným rámcom a pamiatkovými hodnotami. Jasne formulované funkčné regulatívy musia tvoriť záväzný základ rozhodovania v území a zabezpečiť, aby rozvojové zámery boli v súlade s požadovanou urbanistickou koncepciou, ochranou krajiny a identitou mesta.

Dopravné princípy

Územný plán má navrhnúť také dopravné riešenia, ktoré prispievajú k zníženiu dopravnej záťaže v centrálnych častiach mesta a zároveň zvýšia bezpečnosť pohybu obyvateľov a návštevníkov. Centrum Svätého Jura, najmä v oblasti mestskej pamiatkovej rezervácie, je dopravne citlivým územím, kde prechádza vysoká intenzita dopravy po hlavnej komunikácii. ÚPN má preto podporiť opatrenia na upokojenie dopravy, ako sú úpravy križovatiek, znižovanie rýchlostí, preferencia pešej a cyklistickej dopravy, presmerovanie tranzitných pohybov mimo najcitlivejšie zóny a vytváranie bezpečných priechodov. Cieľom je vytvoriť kultivované a bezpečné verejné priestory, kde je doprava podriadená kvalite života, pamiatkovej ochrane a celkovému urbanistickému prostrediu centra mesta..

Cyklodoprava ako nosný prvok

Územný plán musí rozvíjať cyklodopravu ako nosný prvok udržateľnej mobility v meste aj v rámci širších metropolitných väzieb. Hlavná cyklistická trasa Bratislava – Svätý Jur – Pezinok predstavuje strategickú os, ktorá prepája mesto s regiónom a tvorí základný pilier cyklistickej infraštruktúry. ÚPN má túto trasu stabilizovať, skvalitniť a rozšíriť jej funkciu tak, aby zabezpečovala bezpečné, plynulé a komfortné spojenie pre každodennú dochádzku aj rekreačné využitie. Súčasťou riešenia musí byť aj vytváranie prepojení z jednotlivých obytných zón na túto hlavnú os, integrácia cyklotrasy s verejnou dopravou (napr. pri železničnej stanici) a budovanie siete doplnkových cyklistických komunikácií v rámci mesta. Cieľom je podporiť modal shift, zlepšiť dostupnosť a posilniť ekologicky šetrný dopravný systém.

Pešie prepojenia

Územný plán musí klásť dôraz na rozvoj kvalitnej pešej infraštruktúry ako základného prvku udržateľnej mobility a dostupnosti v meste. Je potrebné vytvoriť nové pešie trasy, ktoré zabezpečia prepojenie obytných zón s centrom mesta, zastávkami verejnej dopravy, školami, rekreačnými plochami a ďalšími prvkami občianskej vybavenosti. Zároveň je nevyhnutné skvalitniť existujúce chodníky, zvýšiť ich bezpečnosť, komfort a bezbariérovosť. ÚPN má podporovať vytváranie súvislej siete peších komunikácií, ktorá umožní prirodzený, bezpečný a plynulý pohyb obyvateľov naprieč mestom a prispeje k zlepšeniu kvality verejných priestorov aj celkového urbanistického prostredia.

Ekologické princípy

Územný plán musí rešpektovať a chrániť všetky chránené územia nachádzajúce sa v katastri mesta, najmä CHKO Malé Karpaty a Národnú prírodnú rezerváciu Šúr, ktoré predstavujú územia s najvyššími prírodnými hodnotami. Rovnako je potrebné rešpektovať prvky Územného systému ekologickej stability (ÚSES), vinohradnícku krajinu európskeho významu a všetky ekologické limity územia vyplývajúce z prírody blízkych biotopov, hydrologických podmienok či citlivých krajinných štruktúr. ÚPN má ďalej zabezpečiť ochranu biocentier a biokoridorov a posilniť ekologickú kostru územia tak, aby bola zachovaná biodiverzita, ekologická konektivita a celková stabilita krajiny. Riešenia musia podporovať prírode blízke hospodárenie, ochranu biologicky cenných území, zachovanie krajinej kontinuity a minimalizáciu negatívnych zásahov vyplývajúcich z urbanizácie. Ekologické princípy majú byť neoddeliteľnou súčasťou všetkých rozvojových rozhodnutí v území.

Modro-zelená infraštruktúra

Rozvoj modro-zelenej infraštruktúry musí byť jednou z hlavných priorít mesta, keďže ide o kľúčový nástroj na zvyšovanie ekologickej stability, adaptáciu na klimatické zmeny a zlepšenie kvality života. Zavádzanie vodozádržných opatrení je nevyhnutné pre efektívne hospodárenie so zrážkovými vodami, znižovanie povrchového odtoku a posilňovanie prirodzenej retenčnej schopnosti krajiny. Zvyšovanie podielu zelene, tvorba mestských stromoradií, zelených pásov a ekologických koridorov prispieva k ochladzovaniu prostredia, zlepšeniu mikroklimy a zvýšeniu biodiverzity. Dôležitou súčasťou je aj revitalizácia krajiny, obnova narušených plôch a prepojenie urbanizovaných častí so širším krajinným rámcom. Modro-zelená infraštruktúra má byť integrovaná do všetkých nových rozvojových území aj do regenerácie existujúcich častí mesta.

Klimatická adaptácia

Opatrenia v území musia reagovať na rastúce riziká sucha, horúčav a prívalových dažďov, ktoré ovplyvňujú kvalitu života aj stabilitu krajinných a urbanizovaných štruktúr. Dôležité je podporovať riešenia zamerané na znižovanie tepelných ostrovov v zastavanom území, najmä prostredníctvom rozširovania zelene, výsadby stromoradií, tieniacich prvkov a prírode blízkych úprav verejných priestranstiev. Adaptácia na extrémne zrážkové javy si vyžaduje zavádzanie vodozádržných opatrení, zlepšenie schopnosti územia prirodzene vsakovať vodu a podporu modro-zelenej infraštruktúry. Pri suchých obdobiach zohráva kľúčovú úlohu revitalizácia krajiny, ochrana pôdy a hospodárenie so zrážkovou vodou priamo v mieste dopadu. Klimatická adaptácia má byť integrovaná do všetkých rozvojových rozhodnutí, aby sa zabezpečila odolnosť mesta voči budúcim klimatickým zmenám.

Architektonické princípy

Výšková regulácia musí byť presne a záväzne definovaná pre všetky citlivé časti mesta, aby sa zachovala historická silueta Svätého Jura, charakter vinohradníckeho mestečka a harmonické prepojenie s krajinou. V území mestskej pamiatkovej rezervácie je potrebné zachovať tradičnú mierku zástavby s prísne limitovanou výškou objektov, ktorá rešpektuje pôvodné jedno- až dvojpodlažné domy s typickou strešnou krajinou. V ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie musia byť uplatnené regulatívy zabráňujúce výstavbe, ktorá by narušila panorámu historického jadra či pohľadové vzťahy z a do krajiny. Predmestia vyžadujú miernu a funkčne primeranú výškovú hladinu, ktorá zachová obytný charakter a nenaruší kompozičné väzby na historické jadro. Predhorie a svahové časti územia vyžadujú osobitnú ochranu pred nadmernou výškovou a objemovou výstavbou, keďže majú zásadný význam pre zachovanie krajinného obrazu vinohradníckych svahov a lesných masívov Malých Karpát.

Materiály a architektúra

V hodnotových územiach mesta je nevyhnutné vyžadovať použitie tradičných materiálov a architektonických prvkov, ktoré podporujú zachovanie historického a kultúrneho charakteru Svätého Jura. Ide najmä o prírodné materiály, ako sú kameň, pálená tehla, omietky v tradičných farebných tónoch a keramické strešné krytiny, ktoré sú typické pre vinohradnícke mestečko. Architektonické riešenia v pamiatkovo chránených a citlivých lokalitách musia nadväzovať na pôvodné tvaroslovie, proporcie a detail, aby nové stavby vytvárali harmonický celok s historickým prostredím. V modernejších častiach je možné uplatniť aj súčasné architektonické prístupy, pokiaľ rešpektujú kultúrny kontext, mierku zástavby a krajinné vzťahy. Cieľom regulácie je predchádzať vizuálnym konfliktom a zabezpečiť architektonickú kontinuitu v celom sídle.

Ciele tejto kapitoly definujú základný rámec pre návrhovú a regulatívnu časť ÚPN a sú záväzné pre spracovateľa.

D. IDENTIFIKÁCIA HLAVNÝCH PROBLÉMOV A STRETOV V ÚZEMÍ MESTA

V kapitole sú uvedené najdôležitejšie problémy a požiadavky, vyplývajúce z analýzy a syntézy údajov o území a ďalšie aktuálne problémy a strety záujmov obyvateľov mesta, ktoré je potrebné riešiť pri spracovaní návrhu územného plánu

D.1 PLOCHY ZELENÉ

Územie je charakteristické vysokou krajinno-ekologickou hodnotou Malých Karpát, prírodnej rezervácie Šúr, vinohradníckej krajiny a ÚSES prvkov. Správa konštatuje, že tieto hodnoty nie sú dostatočne chránené existujúcou ÚPD.

D.1.1. Nedostatok verejnej mestskej zelene v intraviláne

Historická zástavba mesta, najmä v MPR a jej ochrannom pásme, sa vyznačuje veľmi nízkym podielom parkových plôch a minimálnym priestorom pre nové prvky zelene. Priestorové limity bránia vytváraniu väčších parkov a kvalitných verejných priestorov so zeleňou.

D.1.2. Fragmentácia a degradácia vinohradníckej krajiny

Na svahoch Malých Karpát dochádza k postupnej zmene využitia vinohradov na individuálnu rekreáciu, záhradkárstvo a zástavbu, čo oslabuje historickú vinohradnícku štruktúru a kontinuitu kultúrnej krajiny. Tento trend narúša charakteristické pohľadové panorámy mesta.

D.1.3. Ochrana prírodných území európskeho významu (NPR Šúr, CHKO Malé Karpaty)

Územie je zo severu a juhu limitované vysokým stupňom ochrany prírody. Dochádza k stretu medzi potrebami mesta (rekreácia, cyklotrasy, technická infraštruktúra, prístupové komunikácie) a prísnyimi ekologickými limitmi. Problémom je aj tlak na okrajové časti PR Šúr zo strany záhradkárskych osád.

D.1.4. Nevyhovujúci stav niektorých mestských vnútroblokových plôch zelene

Vnútrobloky v obytných územiach sú často kapacitne poddimenzované, urbanisticky nedoriešené alebo čiastočne zanedbané. Nie vždy spĺňajú požiadavky na podiel verejnej prístupnej zelene podľa aktuálnych regulatívov (min. 10 % funkčnej plochy) .

D.1.5. Konflikt medzi rozvojom bývania a ochranou zelene

Identifikujú sa viaceré lokality, kde dochádza k stretu medzi požiadavkami na rozvoj bývania a zachovaním zelene, kde sa mení funkčné využitie medzi obytnou funkciou a vnútroblokovou zeleňou. Tieto zmeny si vyžadujú opatrné posúdenie ekologických a urbanistických dopadov.

D.1.6. Nedostatočná kontinuita prvkov ÚSES

Zeleň mesta má význam v rámci regionálneho aj miestneho ÚSES, najmä ako prepojavací prvok medzi Malými Karpatmi a mokraďami Šúru. V niektorých úsekoch však dochádza k prerušeniu ekologických koridorov zástavbou, oplotením alebo záhradkárskymi aktivitami.

D.1.7. Insuficientná modro-zelená infraštruktúra

V meste chýbajú systematické prvky hospodárenia s dažďovou vodou, čo spôsobuje problémy najmä pri privalových dažďoch a na svahoch s rýchlym odtokom. Zeleň má potenciál zadržiavať vodu, avšak absentujú vodozádržné opatrenia, retenčné prielohy a klimaticky odolné prvky vegetácie.

D.2 BÝVANIE

Oblasť bývania v meste Svätý Jur je dlhodobovo ovplyvňovaná výrazným populačným rastom, vysokou atraktivitou lokality v rámci bratislavského metropolitného regiónu a priestorovými limitmi danými prírodným a kultúrno-historickým prostredím. Existujúci ÚPN a jeho zmeny uvádzajú viacero problémov a stretov, ktoré je potrebné riešiť pri spracovaní nového územného plánu.

Tlak na rozširovanie obytných území mimo kompaktného intravilánu

Zvýšený dopyt po bývaní vedie k tlaku na rozvoj v okrajových a svahových častiach územia, najmä v lokalitách v kontakte s vinohradmi a lesmi. V týchto územiach dochádza ku konfliktu s krajinnou-ekologickými hodnotami a tradičným charakterom sídla.

Nedostatočná regulácia mierky a charakteru novej zástavby

Súčasný ÚPN umožňuje na viacerých plochách veľmi široké rozpätie intenzít a druhov zástavby. V dôsledku toho vznikajú obytné súbory, ktoré neadekvátne reagujú na historickú mierku mesta, čím dochádza k narušovaniu urbanistickej identity a panorámy Svätého Jura.

Kolízia medzi požiadavkami na bývanie a ochranou hodnotových území

Viaceré územia predstavujú stret medzi potrebou nového bývania a požiadavkou na zachovanie verejných zelených plôch alebo vnútroblokových priestorov.

Nárast obyvateľstva bez adekvátnej vybavenosti a infraštruktúry

Nové obytné lokality, najmä na okrajoch intravilánu, často nie sú dostatočne vybavené občianskou vybavenosťou, verejnou zeleňou, parkovacími kapacitami ani miestnou dopravnou infraštruktúrou. Zvyšuje sa tlak na školské zariadenia a dopravný systém.

Nejednotný urbanistický charakter a fragmentácia novej výstavby

Mesto čelí výraznej heterogenite novej zástavby – od nízkopodlažných rodinných domov až po väčšie obytné súbory. Neexistencia jednotných regulatívov pre výšku, mierku a hmotu zástavby vytvára konflikty medzi starou a novou štruktúrou.

Oslabovanie tradičnej vinohradníckej štruktúry sídla

Historická urbanistická forma Svätého Jura je založená na dlhých parcelách, radovej zástavbe a jasnom prepojení s vinohradmi. Nová výstavba často túto štruktúru nerešpektuje, čím dochádza k strate čitateľnosti pôvodnej formy sídla.

Nedostatok cenovo dostupného a nájomného bývania

Atraktivita lokality zvyšuje cenu nehnuteľností, čo sťažuje možnosti bývania pre mladé rodiny a miestnych obyvateľov. Mesto nemá vytvorený dostatočný priestor na rozvoj verejne podporovaného či nájomného bývania.

Je potrebné rozvíjať existujúce obytné územia a doplniť ich o vybavenosť, ako sú detské ihriská, športoviská a verejná zeleň. Ďalej je potrebné definovať verejné prístupné priestranstvá.

D.3 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Občianska vybavenosť v meste Svätý Jur je dlhodobovo poddimenzovaná v pomere k rastu populácie a rozširujúcim sa obýtnym zónam. Mesto sa vyvíja v rámci bratislavského metropolitného regiónu, čo znamená zvýšené nároky na školstvo, sociálne služby, zdravotníctvo, kultúrne zariadenia a verejnú infraštruktúru. Z dostupných podkladov vyplýva viacero konfliktov medzi existujúcou vybavenosťou, územnými možnosťami a reálnymi potrebami obyvateľov.

Nedostatočné kapacity školských zariadení

Kapacita materských a základných škôl nepostačuje pre rastúci počet detí. Preťaženie existujúcich zariadení vytvára tlak na zriaďovanie nových kapacít alebo rozširovanie existujúcich areálov, čo však naráža na priestorové limity centra a intravilánu.

Nerovnomerná priestorová dostupnosť vybavenosti

Nové obytné lokality, najmä v okrajových častiach mesta, sú nedostatočne vybavené základnou občianskou vybavenosťou (MŠ, ZŠ, denná vybavenosť, verejné služby). To spôsobuje zvýšené nároky na dopravu a zhoršuje funkčnú vyváženosť územia.

Nedostatok sociálnej a komunitnej infraštruktúry

V meste chýbajú zariadenia pre seniorov, komunitné centrá a priestory pre verejné stretnutia či kultúrne aktivity vo väčšom rozsahu. Existujúce priestory sú kapacitne aj funkčne obmedzené.

Preťažovanie verejných priestranstiev a nedostatok parkových a oddychových plôch v intraviláne

Historická štruktúra MPR a hustá zástavba obmedzujú možnosti vytvárania nových kvalitných verejných priestorov. V novších obytných zónach je nedostatok parkov a oddychových priestorov, čo znižuje kvalitu života a vyťažuje existujúcu zeleň.

Kolízia vybavenosti s dopravnými a kapacitnými limitmi územia

Mnohé objekty občianskej vybavenosti (najmä školy) sú umiestnené v dopravne preťažených častiach mesta. Zároveň chýba kapacitná rezerva pre dopravu v pokoji (parkovanie), čo komplikuje ich prevádzku.

Nedostatočná vybavenosť v nových obytných súboroch

Zmeny a doplnky ÚPN 11/2023 upozorňujú, že vo viacerých rozvojových lokalitách je navrhovaná vybavenosť len rámcová, bez konkrétne stanovených plôch. Tento problém môže viesť k vzniku monofunkčných obytných zón bez priameho prístupu k službám.

Obmedzené územné rezervy pre verejné funkcie

Intravilán mesta je priestorovo limitovaný CHKO Malé Karpaty a PR Šúr. Možnosti vytvárania nových vybavenostných plôch sú preto mimoriadne obmedzené a často v kolízii s inými verejnými alebo ekologickými záujmami.

- Mesto eviduje podnety na zmenu funkčného a priestorového usporiadania na plochách zastavaného územia mesta. V súvislosti s rozvojom funkcie bývania je potrebné definovať ďalší rozvoj pre územia občianskej vybavenosti v okrajových polohách centra mesta.
- Overiť potrebu ďalšieho rozvoja pre územia občianskej vybavenosti podľa potreby aj na iných plochách.
- Podporovať budovanie športovísk v jestvujúcich a rozvojových obytných územiach.

D.4 REKREÁCIA

Rekreácia je jednou z dominantných funkcií územia Svätého Jura, ktorá vyplýva z jeho výnimočnej polohy medzi vinohradníckymi svahmi a lesnými masívmi Malých Karpát, s nadväznosťou na národnú prírodnú rezerváciu Šúr. Územie ponúka široké spektrum rekreačných aktivít – od turistiky a cykloturistiky cez vinársky turizmus až po prírodnú rekreáciu. Napriek tomu sú v oblasti rekreácie identifikované významné strety a problémy, ktoré bránia jej udržateľnému rozvoju.

Konflikt medzi rekreáciou a ochranou prírody

Najvýznamnejšie rekreačné trasy a lokality sa nachádzajú v územiach s najvyšším stupňom ochrany prírody (CHKO Malé Karpaty, PR Šúr). Intenzívny pohyb návštevníkov spôsobuje tlak na citlivé biotopy, eróziu svahov a rušenie fauny. Prekračovanie hraníc chránených území a neznačené trasy predstavujú dlhodobý problém.

Nedostatočná infraštruktúra pre riadený rekreačný ruch

Chýbajú prvky základnej rekreačnej vybavenosti, ako sú oddychové zóny, hygienické zariadenia, záchytné parkoviská pri vstupoch do lesa, bezpečné cykloprepojenia či informačné systémy. Absencia týchto prvkov vedie k neorganizovanému pohybu návštevníkov.

Kolízia rekreačného využitia so súkromnými pozemkami

Mnohé vinohradnícke cesty a prístupové trasy vedú cez súkromné parcely, kde dochádza k stretom medzi vlastníkami a rekreačnými užívateľmi. Neexistuje jednotná koncepcia sprístupnenia krajiny v súlade s vlastníckymi vzťahmi.

Neorganizovaný rozvoj rekreácie vo vinohradníckych svahoch

Časť rekreačných aktivít sa presúva do vinohradníckej krajiny, ktorá je citlivá na eróziu, fragmentáciu a nekontrolovanú výstavbu menších rekreačných objektov (chaty, altánky). Tento trend narúša tradičný charakter územia a priestorové vzťahy medzi mestom a krajinou.

Nedostatočná cyklistická infraštruktúra pre rekreačný aj každodenný pohyb

Hoci má Svätý Jur veľký potenciál pre cykloturistiku, existujúca sieť cyklotrás je nekompletná, miestami nebezpečná a nesúvislá. Prepojenia na Pezinok, Raču, Bratislavu a rekreačné lokality v Malých Karpatoch nie sú riešené ucelene. Očakávaný nárast cyklodopravy zvyšuje naliehavosť tohto problému.

Chýbajúca koncepcia rekreačných koridorov a nástupných miest do krajiny

Mesto nevyužíva potenciál definovania hlavných rekreačných nástupných bodov – napríklad záchytných parkovísk, cyklovýjazdov, vstupov do turistických trás či oddychových priestorov. Výsledkom je neorganizovaný vstup do krajiny, čo spôsobuje environmentálne konflikty aj prevádzkové problémy.

Nedostatočné prepojenie medzi rekreáciou, vinohradníctvom a turizmom

Vinársky turizmus je rastúcim segmentom, no jeho infraštruktúra je roztrieštená – chýbajú tematické trasy, navigačné systémy, organizované prepojenia medzi vinohradmi, pivnicami a centrom mesta. Tento potenciál ostáva nevyužitý.

D.5 DOPRAVA

Dopravný systém Svätého Jura je výrazne ovplyvnený jeho polohou v bratislavskom metropolitnom regióne, historickou štruktúrou sídla a limitmi chránených území. Hlavná cestná os prechádza priamo centrom mesta, čo spôsobuje viacero dopravných, priestorových a bezpečnostných konfliktov. Rozvoj dopravy naráža na obmedzené priestorové možnosti, nedostatočnú infraštruktúru a vysokú závislosť na individuálnej automobilovej doprave.

Preťaženie hlavnej dopravnej osi cez centrum mesta

Cesta II/502 vedúca centrálnou zónou, vrátane územia mestskej pamiatkovej rezervácie, je vystavená vysokej intenzite tranzitnej aj miestnej dopravy. Dopravná záťaž spôsobuje hluk, zhoršenie kvality ovzdušia, bezpečnostné riziká a negatívny vplyv na historické prostredie.

Nedostatočné kapacity križovatiek a dopravných napojení

Miestna dopravná sieť, najmä v starších štvrtiach, nebola navrhnutá na dnešné dopravné objemy. Šírkové a priestorové pomery ulíc limitujú možnosti úprav, čo vedie k pravidelným kongesciám a funkčnému preťaženiu.

Slabá dostupnosť železničnej stanice a slabé prepojenie dopravy

Hoci železničná doprava predstavuje najrýchlejšie spojenie s Bratislavou, pešie a cyklistické napojenie na železničnú stanicu je nedostatočné. Záchytné parkovanie (P+R) nie je rozvinuté, čo znižuje využívanie ekologických foriem dopravy.

Chýbajúci systém cyklistickej dopravy

Existujúce cyklotrasy sú nesúvislé, nebezpečné alebo vedené po dopravne zaťažených komunikáciách. Prepojenia do Bratislavy, Rače, Pezinka či do rekreačných oblastí Malých Karpát nie sú riešené komplexne. Tento problém limituje každodennú aj rekreačnú cyklomobilitu.

Nedostatočné pešie prepojenia a slabé verejné priestory

Chodníky v centrálnej časti sú šírkoovo nedostatočné, nevyhovujúce alebo chýbajúce. V niektorých úsekoch nie je možné zabezpečiť bezpečný peší pohyb, čo je kritické najmä v území MPR a pri školských zariadeniach.

Parkovanie v intraviláne je neorganizované a kapacitne nedostatočné

Hustá zástavba historického jadra a obytné ulice bez možností rozšírenia spôsobujú nedostatok parkovacích miest. Zmeny a doplnky ÚPN 11/2023 poukazujú na potrebu systémových riešení pre dopravu v pokoji v obytných aj centrálnych zónach.

Kolízia dopravných požiadaviek s ochranou krajiny a pamiatkovej rezervácie

Zveľaďovanie dopravnej infraštruktúry naráža na limity chránených území (CHKO Malé Karpaty, PR Šúr) a urbanistické limity v MPR. Pri modernizácii ani rozširovaní komunikácií nie je možné rozsiahlejšie zásahy bez negatívnych dopadov na územné hodnoty.

Vyššia závislosť na individuálnej automobilovej doprave

Nedostatočná kvalita verejnej dopravy a chýbajúce intermodálne riešenia (P+R, B+R) zvyšujú zaťaženie automobilovou dopravou, čo vytvára spätnú väzbu: rastúci objem dopravy zhoršuje priechodnosť a kvalitu života v meste.

- V rámci skutočne zastavaného územia mesta sú evidované požiadavky na zlepšenie stavu dopravnej infraštruktúry, zokruhovanie komunikácií, rozšírenie parkovacích kapacít, zvýšenie bezpečnosti chodcov a riešenie stiesnených pomerov v centre mesta.
- Návrh dopravnej vybavenosti riešiť koncepčne na celom území mesta
- Rešpektovať lokalizáciu existujúcej cestnej infraštruktúry a vyplývajúce obmedzenia v ochranných pásmach,

D.6 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Technická infraštruktúra Svätého Jura je dlhodobo ovplyvňovaná rastom obyvateľstva, rozvojovými tlakmi na bývanie a rekreáciu, ako aj priestorovými limitmi územia. Mnohé časti infraštruktúry sú kapacitne nedostatočné alebo nekompletné, čo spôsobuje konflikty medzi rozvojom mesta a reálnymi možnosťami sietí. Modernizácia a zosúladenie infraštruktúrnych systémov s požiadavkami novej legislatívy a územného rozvoja patrí medzi kľúčové výzvy.

Kapacitné limity vodovodnej siete

Rast obyvateľstva a rozširovanie obytných území vyvoláva potrebu posilnenia a modernizácie vodovodných rozvodov. Niektoré okrajové lokality vykazujú tlak na kapacitné rezervy, čo môže obmedzovať možnosti urbanizácie.

Nedostatočná kapacita a vybavenosť splaškovej kanalizácie

Kanalizačná sieť je v starších častiach mesta poddimenzovaná a nové rozvojové zóny nie sú vždy dostatočne technicky obslužené. Vzniká konflikt medzi možnosťami napojenia a plánovanou intenzitou využitia územia.

Nedostatočná kapacita a vybavenosť splaškovej kanalizácie

Kanalizačná sieť je v starších častiach mesta poddimenzovaná a nové rozvojové zóny nie sú vždy dostatočne technicky obslužené. Vzniká konflikt medzi možnosťami napojenia a plánovanou intenzitou využitia územia.

Absencia samostatnej dažďovej kanalizácie v niektorých častiach územia

Neexistencia alebo kapacitná nepostačnosť dažďových odvodňovacích systémov spôsobuje lokálne problémy pri privalových dažďoch, najmä v svahových územiach a v miestach s historicky formovanými komunikáciami s obmedzeným odtokom.

Potreba posilnenia elektroenergetických rozvodov

Rozvoj bývania, rekreácie a nových služieb zvyšuje nároky na elektrické siete. V niektorých územiach sú jestvujúce vedenia nepostačujúce alebo vyžadujú modernizáciu, čo obmedzuje využiteľnosť pozemkov na plánované funkcie.

Nedostatočná prepojenosť a kapacita optickej a digitálnej infraštruktúry

Aj keď dochádza k postupnému rozvoju telekomunikačných sietí, pokrytie optickou infraštruktúrou nie je plošné. To vytvára rozdiely medzi centrálnymi a okrajovými časťami mesta.

Konflikty s infraštruktúrnymi koridormi v krajine

Technická infraštruktúra v kontaktnej zóne s chránenými územiami (CHKO Malé Karpaty, PR Šúr) naráža na ekologické limity. Pri rozvoji sietí je potrebné dodržiavať prísne environmentálne regulácie, čo komplikuje trasovanie a zosilnenie vedení.

Kolízia medzi infraštruktúrou a parcelnou štruktúrou v historickom jadre

MPR aj jej ochranné pásma majú veľmi obmedzené priestorové možnosti pre obnovu a pokládku nových vedení. Úzke ulice, historická zástavba a pamiatková ochrana predstavujú významné obmedzenia pre technické zásahy.

Zastarané, čiastočne neprehľadné a roztrieštené technické podklady

Zmeny a doplnky ÚPN 11/2023 upozorňujú na potrebu zosúladenia údajov, doplnenia neúplných dokumentácií a zabezpečenia jednotného digitálneho spracovania v súlade s aktuálnou legislatívou.

E. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYPLÝVAJÚCE Z DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH, EKONOMICKÝCH A ENVIRONMENTÁLNYCH POTRIEB MESTA

Vývoj mesta Svätý Jur je dlhodobo ovplyvňovaný stabilným populačným rastom, rastúcou atraktivitou sídla v rámci bratislavského metropolitného regiónu, špecifickou sociálnou štruktúrou obyvateľstva, obmedzenými územnými možnosťami a výraznými environmentálnymi limitmi. Územný plán musí komplexne reagovať na tieto potreby a vytvoriť podmienky pre udržateľný, vyvážený a funkčný rozvoj mesta. Nasledujúce požiadavky predstavujú rámcové smerovanie riešenia nového ÚPN.

Mesto musí plánovať rozvoj pre 6 800 – 7 200 obyvateľov do roku 2040. ÚPN má zabezpečiť dostatok plôch pre bývanie, občiansku vybavenosť, verejné priestranstvá a kompletné kapacity infraštruktúr.

ÚPN musí zabezpečiť vyváženú ponuku typov bývania: Graf vývoja počtu obyvateľstva mesta v rokoch 2014 až 2024 je v prílohe č.3.

E.1 TENDENCIE A PREDPOKLADY VÝVOJA OBYVATEĽSTVA

Vývoj obyvateľstva v meste Svätý Jur je dlhodobo ovplyvňovaný jeho atraktívnou polohou v rámci bratislavského metropolitného regiónu, kvalitou životného prostredia, dopravnou dostupnosťou a kultúrno-historickým charakterom sídla. Tieto faktory spôsobujú stabilný populačný rast, ktorý bude pravdepodobne pokračovať aj v nasledujúcich

desaťročiach. Modernizovaný územný plán musí zohľadniť reálne demografické trendy, ako aj potenciálne scenáre vývoja.

Mesto má tendenciu nárastu stále bývajúceho obyvateľstva, a to aj z hľadiska prirodzeného prírastku aj z hľadiska migračného prírastku, ktorý značne prevyšuje prirodzený prírastok. Takéto migračné saldo vyplýva hlavne z polohy pri hlavnom meste Bratislava. Priemerný vek obyvateľov je zhruba 39 rokov a väčšina populácie je v produktívnom veku.

Priemerný vek každým rokom rastie. Z hľadiska národnostného zloženia je väčšinovým obyvateľstvom slovenské. Z vývoja vekového zloženia vidieť posun smerom k obyvateľstvu v produktívnom a predproduktívnom veku, čo robí z mesta progresívny typ čo je dôležité pri spracovaní nového územného plánu.

Mesto zaznamenalo stabilný nárast obyvateľov. V roku 2023 mal Svätý Jur 5 983 obyvateľov. Počet obyvateľov sa zvýšil o 0,4 % za rok, 4,1 % za 5 rokov a až o 30 % za posledných 23 rokov, čo naznačuje, že ide o obľúbenú lokalitu pre život v regióne.

Hlavným motorom rastu je pozitívne migračné saldo (viac prisťahovaných ako odsťahovaných). Napríklad v roku 2016 sa prisťahovalo 184 osôb, zatiaľ čo odsťahovalo 142. Tento trend prisťahovalectva je kľúčovým faktorom, ktorý odlišuje Svätý Jur od niektorých iných vidieckych oblastí Slovenska, ktoré zažívajú demografický pokles.

Napriek migrácii, ktorá prináša aj mladšie rodiny, sa celoslovenský trend starnutia populácie prejavuje aj tu. Priemerný vek obyvateľov v meste je približne 40,28 roka. Index starnutia je 0,88, čo znamená, že počet detí do 14 rokov je stále o niečo vyšší ako počet seniorov nad 65 rokov, ale populácia sa postupne prikláňa k staršej vekovej štruktúre.

Na úrovni celého Slovenska je v súčasnosti trendom záporný prirodzený prírastok (viac úmrtí ako narodení), spôsobený poklesom pôrodnosti. Vo Svätom Jure boli v minulosti roky, kedy bol zaznamenaný mierny kladný prirodzený prírastok (napr. v roku 2016: 82 narodení oproti 52 úmrtiam). Budúci vývoj bude závisieť od udržania si pozitívneho migračného trendu, ktorý priláka obyvateľstvo v produktívnom a reprodukčnom veku.

Z týchto skutočností vyplývajú nasledovné požiadavky na riešenie ÚPN:

E.1.1. vytvoriť realistické a udržateľné kapacitné limity rozvoja obyvateľstva,

E.1.2. zabezpečiť primerané územné rezervy pre bývanie v rôznych formách,

E.1.3. prispôbiť občiansku vybavenosť rastúcemu a meniaceho sa demografickému profilu,

E.1.4. plánovať školské, sociálne a zdravotnícke zariadenia v súlade s očakávaným rastom obyvateľstva,

E.1.5. zabezpečiť funkčné a dostupné verejné priestory, zeleň a rekreáciu pre všetky vekové skupiny,

E.1.6. podporiť rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry v tempe zodpovedajúcom demografickému vývoju.

Rast počtu obyvateľov zároveň zvyšuje nároky na nové obytné plochy, materské a základné školy, sociálne a zdravotnícke služby, verejné priestory, dopravnú infraštruktúru a kapacity energetických a vodohospodárskych sietí. Územný plán musí vytvoriť komplexný rámec,

ktorý umožní demograficky udržateľný rozvoj v súlade s ochranou prírodných a kultúrnych hodnôt mesta.

ÚPN preto musí definovať realistické a udržateľné kapacitné limity rozvoja.

E.2 ZABEZPEČENIE ROZVOJA BÝVANIA, SOCIÁLNEHO BÝVANIA A NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Rast obyvateľstva a zmeny v demografickej štruktúre vytvárajú zvýšené nároky na dostupnosť a diverzitu bývania. Mesto Svätý Jur zaznamenáva dlhodobý dopyt po bývaní, ktorý vyplýva z atraktivity lokality, blízkosti Bratislavy, kvality prostredia a rozvoja nových domácností. Územný plán musí reagovať na tieto potreby vytvorením vyváženého systému rozvojových plôch, regulácií a nástrojov, ktoré umožnia trvalo udržateľný a funkčne pestrý rozvoj sídla.

E.2.1 V návrhu zohľadniť požiadavky na udržateľný ekologický, sociálny a ekonomický rozvoj územia.

E.2.2 Vzhľadom na priestorové možnosti mesta navrhnúť rozšírenie území pre bývanie v rámci priestorovo-funkčných celkov primerane, v obmedzenom rozsahu vzhľadom na krajinný obraz mesta.

E.2.3 Vyčleniť plochy s určením viacerých druhov funkčného využitia územia.

E.3 ZABEZPEČENIE ROZVOJA SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI A SOCIÁLNYCH SLUŽIEB

E.3.1 V primeranom rozsahu vytvoriť podmienky pre umiestnenie sociálnej infraštruktúry v rozsahu odporúčaných štandardov a priorít v zmysle programu rozvoja mesta.

E.3.2 Základnú občiansku vybavenosť situovať v pešej dostupnosti obytných zón.

E.3.3 Umožniť rozvoj obchodu a služieb aj v územiach bývania.

E.3.4 V meste neumiestňovať veľkoplošné predajne ani veľkoplošné zariadenia občianskej vybavenosti pre obchod, služby a skladovanie.

E.4 ZABEZPEČENIE ROZVOJA ŠKOLSTVA

E.4.1 Vzhľadom na priestorové možnosti mesta navrhnúť primerané rozšírenie kapacity-pre rozvoj školstva, vytvárať príležitosti pre voľnočasové aktivity.

E.5 ZABEZPEČENIE ROZVOJA ZDRAVOTNÍCKYCH SLUŽIEB

E.5.1 Vzhľadom na priestorové možnosti mesta navrhnúť primerané rozšírenie území pre zdravotnícke služby, prednostne v zastavanom území mesta.

E.6 ZABEZPEČENIE ROZVOJA ŠPORTU, REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

E.6.1 Vzhľadom na priestorové možnosti mesta navrhnúť primerané rozšírenie území, pre cestovný ruch, najmä pre športovú vybavenosť.

E.6.2 Stabilizovať plochy pre rekreáciu, nerozširovať územia rekreácie, nezvyšovať intenzitu zástavby na jestvujúcich plochách rekreácie.

E.7 TENDENCIE A ROZVOJ V EKONOMICKEJ A HOSPODÁRSKEJ OBLASTI

Mesto Svätý Jur je známe svojou vinohradníckou tradíciou, prírodným charakterom a vidieckym rázom. Rozvoj mesta je potrebné riešiť tak, aby sa v maximálnej miere zachoval pôvodný špecifický vinohradnícky urbanisticko-architektonický charakter a ráz okolitej krajiny.

E.7.1 Umožniť umiestňovanie malých výrobných prevádzok so zameraním na vinohradníctvo v rámci zastavaného územia a na hranici zastavaného územia, podporovať tradíciu vínnej cesty.

E.7.2 Umožniť umiestňovanie prevádzok obchodu a služieb a prechodného ubytovania v kombinácii s bývaním.

E.7.3 Vyčleniť lokality na umiestnenie výroby a drobného podnikania, špecifikovať podnikateľské aktivity, ktoré bude možné umiestniť v obytnej zóne.

E.7.4 Stanoviť podmienky pre realizáciu drobných stavieb na plochách vinohradov.

E.8 ZABEZPEČENIE OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY

E.8.1 Chrániť krajinnú štruktúru a krajinu v zmysle platnej legislatívy o ochrane prírody a krajiny.

E.8.2 Chrániť a rozvíjať významné krajinné prvky, ktoré prispievajú k zvýšeniu ekologickej stability územia a dotvárajú ekologickú sieť v krajine. Ide najmä o vodné plochy a toky a plochy krajinej zelene v podobe brehových porastov vodných tokov, medzí, lesíkov, remízok, nelesnej drevinnej vegetácie, kosných lúk a pasienkov, ktoré prispievajú k zadržiavaniu dažďovej a povrchovej vody v území. Podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickú kvalitu a typického charakteru ako sú vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, stromoradia.

E.8.3 Rešpektovať v čo najväčšej miere plochy viníc.

E.8.4 Riešiť plochy pre skladovanie biologicky rozložiteľného odpadu a plochy pre dotriedňovanie odpadu.

E.8.5 Minimalizovať zábery najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy a rešpektovať zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

E.8.6 Využívať obnoviteľné zdroje energie a zvyšovať energetickú efektívnosť budov.

E.8.7 V rámci priestorovo funkčných celkov definovať nezastaviteľné priestorovo funkčné časti a skupiny pozemkov bez stavebných intervencií.

E.8.8 Do územného plánu zakresliť všetky vodné toky v riešenom území, vrátane pobrežných pozemkov, ktoré sú podľa § 49 Zákona o vodách v prípade vodohospodársky významných vodných tokov - do 10 m od brehovej čiary a v prípade jeho prítokov – drobných vodných tokov – do 5 m od brehovej čiary, pričom správca vodného toku môže pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať tieto pobrežné pozemky. To znamená,

že musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete ani oplotenie.

E.8.9 Pre vodné toky je potrebné určiť záplavové územie pre povodňové prietoky a toto následne vyhlásiť za inundačné územie vodného toku.

E.8.10 Pri návrhu všetkých komunikácií a inžinierskych sietí vedených po pobrežných pozemkoch (§ 49 Zákona o vodách) a kolmo cez vodný tok je potrebné dodržať STN 73 6822 „Križovania a súběhy vedenia a komunikácii s vodnými tokmi“.

E.8.12 Zrážkové vody zo spevnených plôch, striech a komunikácií v rozvojových lokalitách v maximálnej miere zadržať v území – zachovať retenčnú schopnosť územia. Nakladanie s dažďovými vodami vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na cudzie pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok.

E.8.13 Dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Z.z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

E.8.13 Nové rozvojové plochy v zmysle zákona č. 364/204 Z.z. o vodách napojiť na kanalizačnú sieť s následným odvedením do kanalizačného zberača.

E.9 ZABEZPEČENIE OCHRANY A VYUŽITELNOSTI ZDROJOV A LOŽÍSK NERASTOV

E.9.1 V katastri mesta Svätý Jur nie je evidovaný dobývací priestor, nie je evidované ložisko nerastných surovín, nie je evidované prieskumné územie. Nepodporovať plochy pre nové dobývacie ložiská.

E.9.2 Identifikovať radónové riziko. Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov, sú územia so stredným radónovým rizikom vymedzené ako riziko stavebného využitia. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. K. ú. mesta spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

E.9.1.3. Informácie o geotermálnej energii v predmetnom území čerpať z webovej stránky Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra – aplikácia Atlas geotermálnej energie <http://apl.geology.sk/mapportal/#/aplikacia/14>.

E.10 ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY A KONEKTIVITY ÚZEMIA, VYPLÝVAJÚCE Z PRIEMETU REGIONÁLNYCH ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV EKOLOGICKEJ STABILITY, MIESTNYCH ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV EKOLOGICKEJ STABILITY A Z KRAJINNOPLÁNOVACÍCH ŠTÚDIÍ, AK BOLI SPRACOVANÉ

Limity urbánnej štruktúry, ktoré boli navrhované v súčasnosti platnej ÚPD v znení zmien aj doplnkov sú už naplnené. Pre rozvoj mesta je potrebné rešpektovať prírodné a krajinno-ekologické podmienky územia a zachovať plochy vymedzené v M-ÚSES, ako aj rešpektovať polohy viníc. V území sa nachádzajú plochy cenné z hľadiska ochrany prvkov systému ekologickej stability a hodnoty vyplývajúce z ochrany krajiny. Približne 70 % plochy k. ú. mesta

Svätý Jur sa nachádza v Chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty, kde platí druhý stupeň ochrany podľa § 13 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

Približne 70 % katastra Svätého Jura sa nachádza v CHKO Malé Karpaty, kde platí druhý stupeň ochrany. V zastúpení sú aj viaceré malé chránené územia s piatym stupňom ochrany podľa § 16 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny: PR Nad Šenkárkou, PR Zlatá studnička a PP Limbašská vyvieracia. Mesto je súčasťou dvoch území európskeho významu: ÚEV Homoľské Karpaty a Chránené vtáčie územie Malé Karpaty

V riešenom území sa nachádzajú:

- územia európskej siete chránených území Natura 2000, konkrétne Chránené vtáčie územie Malé Karpaty (SKCHVU014); územie európskeho významu Homoľské Karpaty (SKUEV0104).

E.10.1 Rešpektovanie sústavy Natura 2000 Rozvojové zámery nesmú negatívne ovplyvniť územia európskeho významu:

- ÚEV Homoľské Karpaty (SKUEV0104)
- CHVÚ Malé Karpaty (SKCHVU014)

Všetky zásahy do územia musia byť posudzované v zmysle zákona o ochrane prírody, pričom ÚPN musí zabezpečiť priestorové riešenia, ktoré neohrozia priaznivý stav druhov a biotopov týchto území.

E.10.2 Posúdiť rozvojové zámery so zreteľom na dotknuté prvky územného systému ekologickej stability, s využitím vypracovaného dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability, ktorý v nadväznosti na dokument RÚSES vymedzí aktuálny výskyt jednotlivých prvkov MÚSES a navrhne ekostabilizačné opatrenia.

Každý rozvojový zámer musí byť posúdený so zreteľom na:

- nadregionálne biocentrá Šúr a Jurské jazero,
- regionálne biocentrá Nad Jurom, Vajnorská dolina,
- regionálne biokoridory (Strmina – Šúr – Malý Dunaj, potok Struha, Račiansky potok),
- miestne biocentrá a biokoridory, ako Myší vrch, Neštich, Trenčanov mlyn, Dubníky, Pitvory, Fanglovský potok, Limbašský potok, Jurský potok,

E.10.2 ÚPN musí zohľadniť ich priestorové vymedzenie a navrhovať vhodné ekostabilizačné opatrenia, ktoré podporia ich funkčnosť.

E.10.3 Posúdiť navrhovaný rozvoj v krajine z hľadiska zachovania funkcie biokoridorov a priechodnosti krajiny. Zabezpečiť, aby nové zastavané plochy nepretrhli nadregionálne a regionálne ekologické prepojenia.

E.10.4 Pri rozvojových zámeroch, situovaných do podhoria Malých Karpát, vyhodnotiť vplyv zmeny funkcie pozemkov na charakteristický vzhľad krajiny, a to najmä v pohľadovo exponovaných lokalitách, osobitnú pozornosť venovať posúdeniu zmien v scenérii krajiny.

E.10.5 Rozvoj územia navrhnuť tak, aby v plnej miere rešpektovali stanovené záväzné zásady a regulatívy územného rozvoja ÚPN-R BSK týkajúce sa starostlivosti o životné prostredie a priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu.

E.10.6 Rešpektovať ochranné pásmo lesa bez udeľovania výnimky na výstavbu.

E.11 ZABEZPEČENIE ADAPTÁCIE NA NEPRIAZNIVÉ DÔSLEDKY ZMENY KLÍMY

Územie mesta Svätý Jur je mimoriadne citlivé na dôsledky klimatickej zmeny najmä v súvislosti s rizikom sucha, eróznou ohrozenosťou podhorských svahov Malých Karpát, preťažením vodných tokov v období privalových dažďov a potrebou zachovania ekologických funkcií územia okolitého lesa a mokradných biotopov Šúru. Zmeny klímy zvyšujú tlak na vodné zdroje, krajinnú štruktúru a technickú infraštruktúru, preto musí územný plán stanoviť rámec pre preventívne a adaptačné opatrenia, ktoré zlepšia odolnosť mesta v dlhodobom horizonte.

E.11.1 Premietnuť do návrhu územného plánu mesta opatrenia v zmysle Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

E.11.2 Je potrebné zabezpečiť vodozádržné opatrenia v krajine aj v zastavanom území s cieľom:

- maximalizovať infiltráciu dažďovej vody,
- znižovať povrchový odtok z podhorských svahov,
- predchádzať privalovým povodniam najmä na Jurskom potoku a jeho prítokoch.
- retenčné nádrže, zasakovacie pásy, vsakovacie rigoly, vegetačné priekopy, zelené

E.11.3 Ochrana a obnova prirodzených krajinných štruktúr

Adaptácia územia na zmenu klímy musí zahŕňať:

- posilňovanie modro-zelenej infraštruktúry,
- ochranu vinohradníckych terás, starých gaštaníc a historických krajinných prvkov,
- podporu prirodzenej vegetácie medzi vinicami (dubníky, remízky, kroviny, trávnaté porasty),
- obnovu mokradných biotopov v území Šúru, ktoré majú zásadnú retenčnú a mikroklimatickú funkciu.

Územie Šúru má významný klimatický regulačný efekt a jeho ochrana patrí medzi prioritné opatrenia.

E.11.4 Prevencia negatívnych vplyvov extrémnych prejavov počasia

Je potrebné:

- vyhodnotiť riziká súvisiace s extrémnymi horúčavami a zaviesť opatrenia znižujúce prehrievanie sídla (zvýšenie podielu zelene, tieniacich prvkov, vodných prvkov),
- identifikovať územia ohrozené eróziou a zabezpečiť ich stabilizáciu,
- pri nových rozvojových plochách posudzovať riziko prírodných hazardov (svahové pohyby, intenzívny odtok, veterná erózia),
- podporiť výsadbu stromoradií pozdĺž komunikácií a v sídelnej zeleni na mitigáciu tepelných ostrovov.

E.11.5 Zavedenie adaptačných prvkov do novej zástavby

Nové obytné a funkčné plochy musia byť navrhované s dôrazom na klimatickú odolnosť:

- povinné riadenie dažďových vôd výlučne na pozemku,
- preferencia zelených striech, vegetačných prvkov a priepustných povrchov,
- energeticky efektívne budovy a podpora obnoviteľných zdrojov energie,
- vytváranie mikroklimaticky priaznivých verejných priestorov.

E.11.6 Posilnenie ekologickej stability v kontexte klimatických zmien

Územný plán musí:

- rešpektovať a posilňovať prvky ÚSES a ich prepojenia ako nosné prvky adaptácie,
- zachovávať priechodnosť biokoridorov, najmä v prechodoch medzi vinicami a lesom,
- zabrániť fragmentácii krajiny pri nových rozvojových plochách,
- podporovať biodiverzitu ako prirodzený adaptačný mechanizmus.

E.11.7 Zohľadnenie rizík pri plánovaní technickej infraštruktúry

Pri plánovaní technických systémov je potrebné:

- zohľadniť riziká sucha a zvýšený tlak na vodné zdroje,
- riešiť kanalizáciu ako **delenú**, aby sa znížil tlak na splaškový systém počas privalových dažďov,
- posilňovať kapacity vodovodnej siete v kontexte vyššej spotreby v horúcich obdobiach,
- zabezpečiť ochranu elektrických i komunikačných sietí pred extrémnymi poveternostnými javmi.

F. HLAVNÉ POŽIADAVKY NA ÚZEMIE MESTA Z HĽADISKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Urbanistická štruktúra Svätého Jura je formovaná dlhodobým historickým vývojom vinohradníckeho mestečka situovaného v doline Jurského potoka, v kontakte so svahmi Malých Karpát. Historické jadro má charakter typickej **potočnej radovej zástavby**, kde pozdĺž potoka vznikla hlavná ulica doplnená súbežnými komunikáciami a radovou zástavbou s dlhými parcelami, orientovanými kolmo na ulicu. V tradičnej štruktúre sa zachovali hospodárske dvory, pivnice, lisovne aj objekty vinohradníckej výroby. Dominanty mestského priestoru tvoria predovšetkým sakrálne objekty a historické meštianske a vinohradnícke domy.

Urbanistická štruktúra sa v 20. a 21. storočí rozvíjala smerom do hĺbky pôvodných parciel a v okrajových častiach intravilánu vznikali nové obytné súbory, prevažne so šachovnicovou alebo voľnejšou urbanistickou skladbou. Zástavba je nízkopodlažná; v meste sa nenachádza výšková zástavba ani rozsiahle halové dominanty. Urbanistická identita mesta je preto

založená na **mierke nízkej radovej a vinohradníckej zástavby**, otvorených výhľadoch na svahy Malých Karpát a súvislosti s historickou vinohradníckou krajinou.

Územie mesta je výrazne determinované prírodnými hodnotami:

- významná časť katastra sa nachádza v **CHKO Malé Karpaty**,
- v území sa nachádzajú prvky sústavy Natura 2000, vrátane **Chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty** a **ÚEV Homoľské Karpaty**,
- južné časti nadväzujú na **NPR Šúr**, ktorá predstavuje unikátny mokraďový ekosystém európskeho významu,
- vo vinohradníckej krajine sa nachádzajú ekologicky a kultúrne hodnotné prvky, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť identity mesta.

Západne a severozápadne od intravilánu sa rozprestiera kontinuálna vinohradnícka krajina tvoriaca podstatnú súčasť Malokarpatskej vinohradníckej oblasti a Malokarpatskej vínnej cesty. Táto krajina predstavuje kultúrno-historickú hodnotu s unikátnymi terasami, stodolišťami, viničnými domami a komunikáciami. Vinohradnícka tradícia je dodnes výraznou súčasťou miestnej identity, ekonomiky aj krajinného obrazu Svätého Jura.

V rekreačnom zázemí mesta sa nachádzajú objekty individuálnej rekreácie umiestnené v ústiach dolín Malých Karpát. Rekreačné územia sú organicky rozptýlené v krajine podľa možností prístupnosti a reliéfu, a sú funkčne previazané s turistickými a cyklistickými trasami.

Kľúčovou hodnotou územia je **harmonická väzba medzi mestom, vinohradníckou krajinou a lesným masívom**, ktorá vytvára špecifickú priestorovú identitu. Zachovanie tejto väzby je zásadným predpokladom pre ďalší rozvoj mesta.

Pre ďalší rozvoj Svätého Jura je nevyhnutné zabezpečiť jednoznačné regulovanie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia tak, aby nebola narušená tradičná urbanistická štruktúra, panoráma mesta ani vinohradnícka krajina. To si vyžaduje reguláciu mierky, hmoty, výšky a intenzity novej zástavby, ako aj striktné rešpektovanie chránených území, ekologických koridorov a poľnohospodárskych pôd, najmä vinogradov s vysokou produkčnou a kultúrnou hodnotou.

V území sa nachádzajú chránené poľnohospodárske pôdy v kontakte so zastavaným územím, využívané predovšetkým ako vinice.

Mesto je situované na úpätí Malých Karpát, sa vyznačuje bohatou vinohradníckou tradíciou, ktorá siaha až do 14. storočia. Historicky významnú úlohu zohrali nemeckí usadlíci, ktorí do regiónu priniesli kvalitné odrody vínnej révy a rozvinutú vinársku kultúru.

Ochrana vinohradníckej krajiny zahŕňa nielen zachovanie historických vinogradov, ale aj ochranu tradičnej architektúry, vrátane obytných budov a sakrálnych stavieb. Miestne vinárstva sa aktívne venujú ekologickému vinohradníctvu a propagácii kultúrneho dedičstva prostredníctvom verejných podujatí.

Vinohradnícka krajina Svätého Jura je súčasťou Malokarpatskej vínnej cesty, ktorá prepája vinárske obce regiónu a podporuje rozvoj vidieckeho turizmu. mesto venuje pozornosť aj ochrane prírodného prostredia. Turistické a cyklistické trasy vedúce cez vinohrady prispievajú k rozvoju ekologického cestovného ruchu.

Ochrana vinohradníckej krajiny predstavuje harmonické spojenie kultúrneho dedičstva, environmentálnej zodpovednosti a komunitnej angažovanosti. Pre ďalší rozvoj mesta je potrebné zabezpečiť jednoznačnú reguláciu rozvoja územia a ďalšej výstavby tak, aby sa nenarušil jeho tradičný charakter.

F.1 POŽIADAVKY NA ROZVRHNU Tie ZÁKLADNÝCH DRUHOV FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA JEDNOTLIVÝCH ÚZEMÍ MESTA

F.1.1 Rešpektovať nadradenú územnoplánovaciu dokumentáciu ÚPN-R BSK v platnom znení.

F.1.2 Rešpektovať založenú urbanistickú štruktúru mesta zastavaného územia a návrh zástavby mimo súčasne zastavané územie mesta riešiť tak, aby boli vytvorené priestorové a funkčné väzby na súčasnú urbanistickú štruktúru sídla a navrhnúť efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánnu štruktúru.

F.1.3 Riešiť územno-technické súvislosti potenciálneho rozvoja územia, organizáciu, funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie územia, definovať výšku zástavby.

F.1.4 Navrhnutú zástavbu doplniť adekvátnymi verejnými priestormi s vhodnými prepojeniami na okolité plochy zelene.

F.1.5 V návrhu zohľadniť vinársky charakter, zachovanie vinohradníckej krajiny a tradičného vzhľadu mesta.

F.2 POŽIADAVKY NA ZABEZPEČENIE PREVÁDZKOVÝCH A KOMUNIKAČNÝCH VÄZIEB NA ÚZEMÍ MESTA.

F.2.1 Rešpektovať zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

F.2.2 Rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma

F.2.3 Dopravné pripojenia, navrhované cestné komunikácie, statickú dopravu, autobusové zastávky, cyklistické trasy a pešie trasy je potrebné riešiť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi.

F.2.4 V oblasti cyklistickej dopravy sa odporúča postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013.

F.2.5 Navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu územia s dopravným pripojením územia na nadradenú komunikačnú sieť, navrhnuť systém peších trás a ich prepojenie na existujúce pešie trasy v okolí, navrhnuť napojenie územia na sieť cyklistických trás. Pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov. Navrhnuť systém cyklochodníkov a chodníkov pre peších najmä v súbehu hlavných dopravných ťahov.

F.2.6 Riešiť statickú dopravu, navrhnuť verejné parkoviská.

F.2.7 Stanoviť podmienky pre parkovanie na plochách pre bývanie.

F.2.8 Navrhnuť spôsob obsluhy územia verejnou dopravou.

F.2.10 Riešiť komplexné pokrytie predmetného územia technickou infraštruktúrou v požadovanej kvalite i kvantite (zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu, verejná kanalizácia s napojením na hlavný kanalizačný zberač, elektrickou energiou, zásobovanie plynom).

F.2.11 V návrhu definovať verejnoprospešné stavby verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a k nim prislúchajúcich zariadení (BVS a. s.)

F.2.12 Nové verejné vodovody navrhovať ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov.

F.2.13 Kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním, resp. vsakovaním v rámci vlastného územia. Do verejnej kanalizácie odvádzajú iba splaškové odpadové vody.

F.2.14 V riešení vychádzať z koncepcií v ÚPD vyššieho stupňa a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia. Umiestniť vodojem v zmysle ÚPN-R BSK.

F.2.15 Riešiť technickú vybavenosť vo väzbe na okolité územie, rešpektovať existujúce objekty, koridory a trasy hlavných vedení technickej vybavenosti a ich ochranné pásma.

F.2.16 Rešpektovať národnú cyklistickú trasu.

F.2.17 Rešpektovať Vojenský obvod.

F.2.18 Rešpektovať pásmo hygienickej ochrany vodných zdrojov.

F.2.19 Rešpektovať ochranné hygienické pásma (napr. vodné zdroje, živočíšna výroba, cintorín).

F.3 POŽIADAVKY NA PRIESTOROVÉ USPORIADANIE JEDNOTLIVÝCH ÚZEMÍ MESTA

F.3.1 Priestorové usporiadanie stanoviť mierou využitia územia príslušným indexom, výškovým limitom a urbanistickou štruktúrou územia.

F.3.2 Stanoviť výškovú hladinu zástavby vo vzťahu k prírodným danostiam a pôsobeniu navrhovanej štruktúry vo vzťahu k okoliu.

F.3.3 Pri viac-bytových budovách neprekračovať výšku 4 nadzemné podlažia plus podkrovia alebo ustúpené podlažia

F.4 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE ÚZEMÍ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY.

Spracovanie územných plánov zón (ÚPZ) je nevyhnutným nástrojom na zabezpečenie koordinovaného, regulovaného a kvalitného rozvoja v priestorovo a funkčne citlivých častiach mesta Svätý Jur. ÚPZ umožní podrobnejšie riešiť územia so zvýšenými nárokmi na urbanistickú skladbu, dopravné riešenie, ochranu kultúrnych a krajinných hodnôt, technickú infraštruktúru a verejné priestory.

Územia určené na spracovanie ÚPZ musia byť vybrané tak, aby tvorili logické urbanistické celky, ktoré si vyžadujú detailnejšiu reguláciu nad rámec ÚPN.

G. POŽIADAVKY NA OCHRANU KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

Mesto Svätý Jur na úpätí Malých Karpát je známe najmä svojou vinohradníckou tradíciou. Má však i dlhú a bohatú históriu, významné kultúrne a prírodné dedičstvo. Je najmenšie z tzv. západoslovenskej pentapolity, ktorú vytvára päť bývalých slobodných kráľovských miest – Bratislava, Trnava, Pezinok, Modra a Svätý Jur.

Nesporne jednou z najvyšších hodnôt mesta Svätý Jur (spolu s neopakovateľným prírodným prostredím lesov v spojení s kultúrnou krajinou) je jeho historický vývoj vpísaný do priestorových a architektonických prvkov relatívne málo porušených. Touto témou sa zaoberajú Zásady pamiatkovej starostlivosti pre mesto Jur spracované ŠÚPSom Bratislava (Takátsová, Puškárová, Križanová, Petrášková) v novembri 1988.

Mestská pamiatková rezervácia Svätý Jur bola vyhlásená vládou podľa § 5 zákona SNR č. 27/1987 Zb. (v súčasnosti v znení zákona č. 183/2000 Z.z.) o štátnej pamiatkovej starostlivosti Nariadením vlády SR č. 479 z 23. mája 1990. Jej hranice sú zaznačené v grafickej časti.

Objekty zapísané v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok

- 410 – pamätná tabuľa na ul. Prostrednej
- 411 – pomník
- 412 – pamätný dom P. Jilemnického, Pod Oprchalom 468
- 414 – náhrobník Jána Hergotta na starom cintoríne
- 415 – pomník padlým v I. sv. vojne
- 416 – pamätná tabuľa P. Jilemnického na budove ZŠ
- 417 – mestské hradby – múry a bašty
- 418 – dom na Bratislavskej ul. 17
- 419 – dom na Bratislavskej ul. 24
- 420 – dom na Prostrednej ul. 36

- 421 – kúria na ul. Dr. Kautza 1
- 422 – mestský dom na Prostrednej
- 423 – dom na Hornom predmestí 12
- 424 – Pálffyovský kaštieľ na ul. Prostrednej 49
- 425 – náhrobné kamene (4) na evanjelickom cintoríne
- 429 – hrobka rodiny Segner na ev. cintoríne
- 430 – hrad Biely Kameň
- 431 – staroslovanské hradisko Neštich
- 432 – rímskokatolícky kostol sv. Juraja
- 433 – drevená zvonica
- 434 – kláštor piaristov a kostol piaristov na ul. Prostrednej
- 436 – Mariánska kaplnka pri ceste
- 2478 – budova na staničnej ul. 4

Veľmi dôležitým momentom špecifickým pre Svätý Jur je hodnota vinohradníckej štruktúry svahov nad mestom v celkovom kontexte krajinných pohľadov. Štruktúra svahov v spojení s historickou zástavbou tvorí jedinečnú siluetu sídla v krajine. Jedná sa teda nielen o prírodný fenomén kultúrnej zelene, ale aj o moment historický, ktorý je potrebné v jeho historickej podobe chrániť

G.1.1 Rešpektovať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu

G.1.2 Určiť významné body v rámci urbanistickej štruktúry mesta

G.1.3 Rešpektovať národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky

H. POŽIADAVKY NA ROZSAH A OBSAH RIEŠENIA

Rozsah územného plánu bude spracovaný v súlade so zákonom o územnom plánovaní, vyhlášky č. 392/2023 o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia a vyhlášky č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladoch.

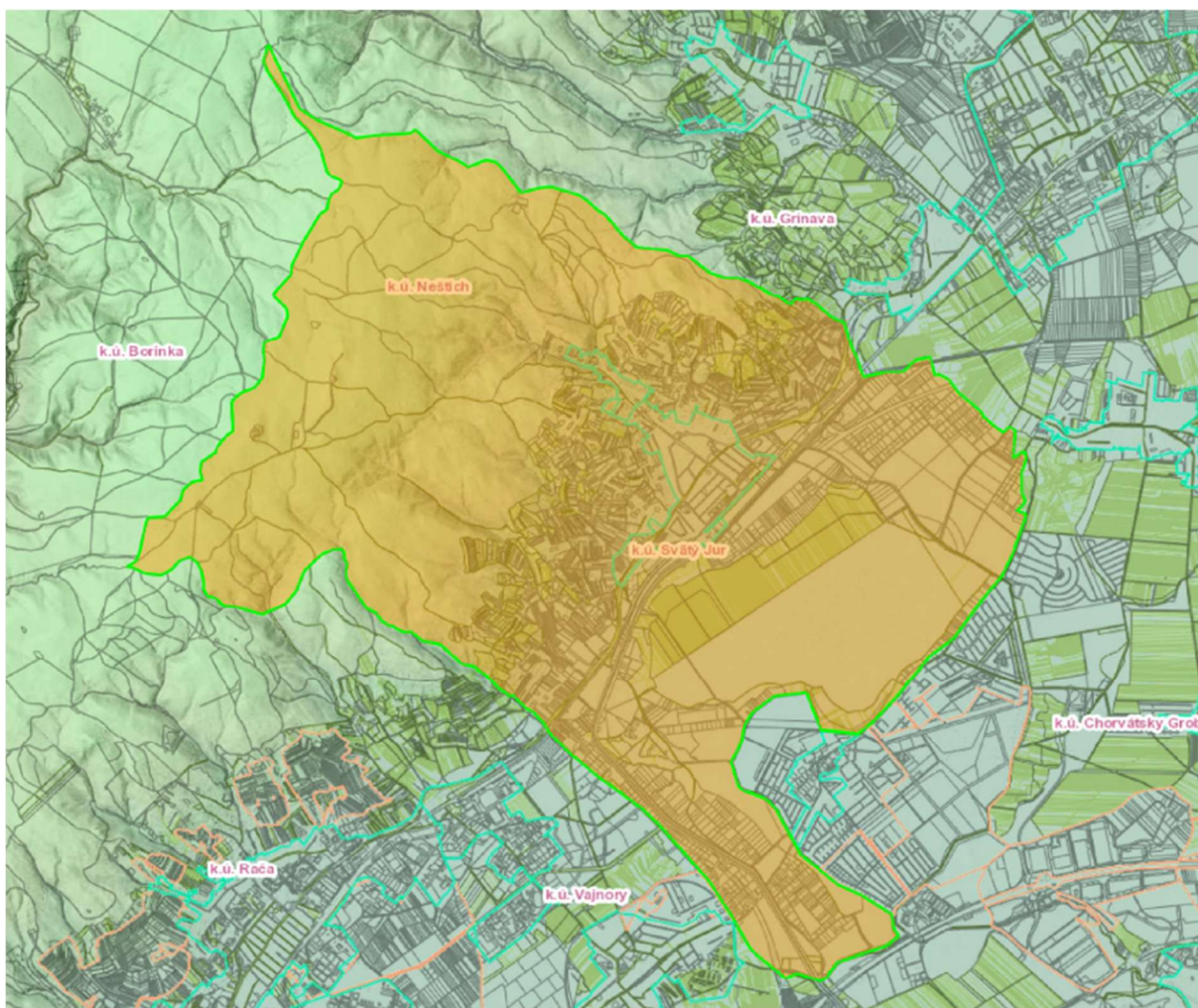
Územný plán mesta Svätý Jur bude obsahovať:

- Informatívnu textovú časť
- Informatívnu grafickú časť
- Záväznú textovú časť.
- Záväznú grafickú časť

I. INFORMÁCIA O POTREBE VYPRACOVANIA VARIANTNÉHO NÁVRHU RIEŠENIA

Návrh územného plánu Mesta Svätý Jur bude vypracovaný invariantne.

PRÍLOHA Č. 1 GRAFICKÝ PRIEMET ÚZEMIA MESTA SVÄTÝ JUR – KAPITOLA A.



zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka>

PRÍLOHA Č. 2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA BRATISLAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA – KAPITOLA C)

Pre územie mesta Svätý Jur platia najmä tieto regulatívy a ostatné regulatívy záväznej časti Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK), ktorý bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.1/2013 zo dňa 20.09.2013 s účinnosťou od 15.10.2013.

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

Vybrané regulatívy, ktoré je potrebné primerane zapracovať:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja v znení Zmien a doplnkov č. 1

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie**1.1. V oblasti medzinárodných vzťahov:**

1.1.6. podporovať rozvoj nadnárodnej siete spolupráce medzi jednotlivými obcami a bratislavským regiónom s obcami a regiónmi v okolitých štátoch,

1.1.7. rozvíjať vytvorenie homogénneho bratislavsko-trnavsko-nitrianskeho ťažiska osídlenia medzinárodného významu a jeho prepojenia na najvyššiu európsku polycentrickú sústavu aglomerácií a miest,

1.2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

1.2.5. rozvíjať osídlenie v smere Žitnoostrovno-dunajskej rozvojovej osi (Bratislava – Dunajská Streda – ...) druhého stupňa a malokarpatskej (Modra – Smolenice – ...) a dunajskej (Senec – Galanta – ...) rozvojovej osi tretieho stupňa s cieľom vytvárania medziregionálnych sídelných väzieb.

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva**2.2. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:**

2.2.1. rozvíjať vinohradníctvo a vinárstvo v záujme hospodárskeho rozvoja jednotlivých obcí, zachovania a rozvoja lokálnych pracovných príležitostí,

2.2.2. minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,

2.2.3. navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,

2.2.4. zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní so sústredením pozornosti na výraznú vodozadržnú funkciu trvalých kultúr a lesa obhospodarovaného prírodou blízky spôsobom,

2.2.5. neuvažovať s novými športovo rekreačnými aktivitami na území ochranných lesov a v lesných masívoch nenavrhovať nové aktivity vyžadujúce zábery lesnej pôdy v ochranných lesoch.

3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

3.2. V oblasti zdravotníctva:

3.2.1. rozvíjať rovnomerne na území kraja zdravotnú starostlivosť vo všetkých formách jej poskytovania – ambulantnej, ústavnej a lekárenskej v závislosti na vývoji obyvateľstva v území,

3.2.2. vytvárať podmienky pre rovnocennú dostupnosť obyvateľov jednotlivých oblastí kraja k nemocničným zariadeniam a zdravotníckym službám,

3.2.3. vytvárať územno-technické predpoklady pre rozvoj agentúr domácej ošetrovateľskej starostlivosti, domov ošetrovateľskej starostlivosti, geriatrických centier, stacionárov a zariadení liečebnej starostlivosti v priemete celého územia kraja a dopĺňať ich kapacity podľa aktuálnych potrieb,

3.2.4. podporovať rozvoj liečební pre dlhodobo chorých v priemete celého územia kraja, ako aj ďalších odborných liečebných ústavov podľa aktuálnych potrieb (liečenie drogovej závislosti a pod.)

3.3. V oblasti sociálnych vecí:

3.3.1. budovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb a vytvoriť sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi v závislosti na vývoji obyvateľstva v území,

3.3.2. vytvárať územno-technické podmienky pre nové, nedostatkové či absentujúce druhy sociálnych služieb vhodnou lokalizáciou na území kraja a zamerať pozornosť na také sociálne služby, ktorých cieľom je najmä podpora zotrvania klientov v prirodzenom sociálnom prostredí,

3.3.3. očakávať nárast podielu obyvateľov v po produktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).

3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry:

3.4.1. podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia,

3.4.2. rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť,

3.4.3. podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu,

3.4.4. rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

4.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a k krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.

4.4. Vytvárať územné a priestorové podmienky pre rozvoj služieb, produktov a centier cestovného ruchu s celoročným využitím, pre všetky vrstvy a vekové kategórie a pre rozmanité príjmové skupiny obyvateľstva, domácich aj zahraničných návštevníkov.

4.5. Podporovať miestnu produkciu a miestnu kultúru, ako základ rozvoja rôznych foriem turizmu.

4.6. Rešpektovať vymedzené rekreačné územné celky ako územia prioritné pre rozvoj cestovného ruchu s vysokým prírodným a rekreačným potenciálom a dlhoročnými rekreačnými tradíciami.

4.7. Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch predovšetkým v zastavaných územiach obcí, príp. v kontaktných pásmach v súlade s podmienkami ochrany prírody a krajiny.

4.8. Nezakladať nové lokality a nerozširovať v chránených územiach prírody zastavané územia existujúcej rekreačnej vybavenosti a infraštruktúry, ale zamerať sa na jej skvalitnenie.

4.9. Posudzovať individuálne územia vhodné pre rozvoj cestovného ruchu z hľadiska sociálnej a ekologickej únosnosti rekreačného zaťaženia a na základe konkrétnych požiadaviek ochrany prírody a krajiny a krajinného obrazu.

4.10. Vychádzať a podporovať rozvoj aktivít turizmu a rekreácie prísne v súlade s jednotlivými charakteristikami typov primárnej krajinej štruktúry.

4.11. Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v rámci sekundárnej krajinej štruktúry Bratislavského kraja, ktorými sú najmä:

4.11.2. na území a na svahoch Malých Karpát sieť turistických, cyklistických trás v podhorskej a horskej krajine, východiskové a nástupné body z podhorských obcí do Malých Karpát, pás vinohradníckych území/plôch na svahoch Malých Karpát, chatové lokality individuálnej rekreácie, rekreačné, lokality so športovo-rekreačným využitím vodných plôch v podhorí a horskom pásme, pútnické miesto, športové, lyžiarske, jazdecké areály, Astronomické a geofyzikálne observatórium Modra,

4.11.3. na území Podunajskej nížiny: lokality so športovo-rekreačným využitím vodných plôch, jazdecké areály, kontaktné pásma obcí /miest s prímestskou rekreačnou funkciou, chatové lokality individuálnej rekreácie, vinohradnícke územia, sieť rekreačných trás v poľnohospodárskej krajine,

4.12.3. horskú pešiu turistiku, pobyt v horách a lesoch:

4.12.3.1. vymedziť sústavu turistických nástupných bodov po okraji CHKO Malé Karpaty, skvalitniť vybavenosť nástupných bodov do Karpát s oddychovými plochami, drobnou rekreačnou vybavenosťou (najmä stravovacie zariadenia a hygienické zariadenia), ubytovacími zariadeniami turistického charakteru a rekreačným mobiliárom, podporiť rozvoj hromadnej dopravy v podhorí Karpát, vrátane železničnej dopravy, na turistických trasách CHKO Malé Karpaty podporovať budovanie siete turistických rozhľadní,

4.12.3.2. skvalitniť existujúcu vybavenosť turistických trás (rekreačný mobiliár, stravovacie a ubytovacie zariadenia),

4.12.4. turistiku v poľnohospodárskej a podhorskej krajine:

4.12.4.1. podporovať budovanie peších, cyklistických a hipoturistických trás v poľnohospodárskej a podhorskej krajine pre návštevníkov i domácich obyvateľov,

4.12.4.2. podporovať budovanie oddychových bodov/vyhliadok na rekreačných trasách, oživených rekreačným mobiliárom a malou architektúrou,

4.12.4.3. zariadenia pre rozvoj turistiky v poľnohospodárskej a podhorskej krajine umiestňovať do zastavaných území obcí, najmä ich kontaktných pásiem pozdĺž hraníc zastavaných území,

4.12.5. cykloturistiku:

4.12.5.1. podporovať realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás,

4.12.5.2. podporovať vedenie cyklotrás mimo frekventovaných ciest s bezpečnými kritizovaniami s dopravnými koridormi a vodnými tokmi, s vhodným trasovaním voči územiám ochrany prírody a krajiny, k čomu využívať predovšetkým existujúce lesné a poľné cesty – cieľom je bezpečný systém trás,

4.12.5.3. podporovať budovanie sprievodnej zelene okolo cyklotrás – cieľom je zdravý systém trás,

4.12.5.4. podporovať budovanie zariadení rekreačnej vybavenosti pri cyklotrasách a budovanie rekreačného mobiliáru – cieľom je komplexný systém,

4.12.5.5. nadväzovať cyklotrasy na línie a zariadenia cestnej a železničnej dopravy,

4.12.6. hipoturistiku:

4.12.6.1. navrhovať vo vhodných priestoroch zriaďovanie jazdeckých trás pre hipoturistiku a hipoterapiu v nížinnej, podhorskej i horskej krajine, do území s menšou frekvenciou návštevnosti, a uvažovať s prepojením jazdeckých areálov na záhorskej a dunajskej strane, ako aj s vhodným prepojením na susediace regióny na slovenskej, rakúskej a maďarskej strane,

4.12.6.2. rezervovať trasy pre vybudovanie jazdeckého chodníka Márie Terézie (Budapešť /Malé Karpaty /Kopčany, tzv. chodník „Po stopách Habsburgovcov“),

4.12.7. poznávací turizmus:

4.12.7.1. podporovať aktivity poznávacieho turizmu rozvojom hromadnej dopravy, rekreačnej vybavenosti verejných priestorov v zastavaných územiach a vo voľnej krajine, budovaním rekreačného mobiliáru, vrátane informačného a orientačného, rozširovať škálu oddychových bodov, viazaných vo voľnej krajine na prírodné prostredie, v zastavaných územiach na verejné zelené priestranstvá,

4.12.7.2. podporovať územný a kvalitatívny rozvoj siete náučných chodníkov, tematických poznávacích trás, a tak sprístupňovať významné kultúrohistorické, lokality, objekty, prírodné lokality a objekty, športovorekreačné, kultúrno-spoločenské areály a zariadenia turistickej verejnosti,

4.12.8. vinohradníctvo a vinárstvo:

4.12.8.1. podporovať funkčný a priestorový rozvoj malokarpatskej vínnej cesty ako stimul pre rozvoj turizmu a miestnych hospodárskych aktivít,

4.12.8.2. budovať cyklotrasy a ostatné rekreačné trasy v symbióze s vinohradníckymi územiami v záujme podpory rozvoja cestovného ruchu cyklotrasy prepájajúce obce v malokarpatskom podhorskom páse, cyklotrasy v Podunajskej nížine prepájajúce obce Malokarpatskej vínnej cesty),

4.12.9. agroturistiku:

4.12.9.1. podporovať rozvoj agroturistických aktivít, rekonštrukcie starých nevyužívaných poľnohospodárskych/prevádzkových dvorov na rozvoj agroturistických areálov, ako aj rozvoj ekoturistiky,

4.12.9.2. prepájať agroturistické zariadenia s inými turistickými zariadeniami, najmä rekreačnými trasami (pešími, cyklistickými, jazdeckými),

4.12.11. špecifické druhy a formy cestovného ruchu /turizmu a rekreácie:

4.12.11.1. podporovať rozvoj šetrných foriem netradičných športovo-rekreačných aktivít vo vzťahu ku životnému prostrediu (bezhluchých, bez zvýšených nárokov na technickú a dopravnú vybavenosť, na zásahy do prírodného prostredia, na zábery lesnej a poľnohospodárskej pôdy),

4.12.12. individuálnu rekreáciu:

4.12.12.1. nerozširovať súčasné chatové a záhradkárske osady do okolitého prírodného prostredia,

4.12.12.2. podporovať pútnickú turistiku, turistiku spojenú s prezentáciou technických pamiatok a pod.

4.13. Vytvárať územnoplánovacími nástrojmi podmienky pre zvýšenie atraktivity ubytovacích a stravovacích zariadení cestovného ruchu/turizmu zvýšením kvality okolia týchto zariadení, zvýšením kvality verejných priestorov a krajiny, kde sa turisti pohybujú.

4.14. Zabezpečovať na územiach európskej sústavy chránených území a územiach národnej sústavy chránených území taký rozvoj turizmu, aby nedochádzalo k zhoršeniu stavu ochrany týchto území a predmetu ich ochrany

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie:

5.1.1. zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie pôsobenie hluku z dopravy (vrátane zámeru zmien hlukového zaťaženia z leteckej dopravy) a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia,

5.1.3. klásť dôraz na situovanie bytovej výstavby mimo území s vysokým radónovým rizikom; v prípade, že nie je možná vhodnejšia alternatíva, zabezpečiť opatrenia na zamedzenie prenikania radónu z podlažia stavby do obytných priestorov,

5.1.4. rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení.

5.2. V oblasti ochrany prírody:

5.2.1. rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (Chránená krajinná oblasť Dunajské luhy, Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty a Chránená krajinná oblasť Záhorie) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územia prírody ležiace na území BSK,

5.2.2. rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia Dunajské luhy (SKCHVU007), Malé Karpaty (SKCHVU014), Záhoriské Pomoravie (SKCHVU016), Úľanská mokraď (SKCHVU023) a Sysľovské polia (SKCHVU029) ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlasované na území Bratislavského kraja podľa aktuálneho stavu, vrátane navrhovaných,

5.2.5. v chránených územiach a v územiach, ktoré sú súčasťou prvkov ÚSES zosúladiť trasovanie a charakter navrhovaných turistických a rekreačných trás s požiadavkami ochrany prírody, usmerňovať pohyb len po už vyznačených trasách,

5.3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability:

5.3.1. rešpektovať a zohľadňovať v území SK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), predovšetkým biocentrá provinciálneho (PBc) a nadregionálneho

(NRBc) významu a biokoridory provinciálneho (PBk) a nadregionálneho (NRBk) významu (PBc Devínska Kobyla, PBc Moravsko-dyjský luh, NRBc Bratislavské luhy, NRBc Abrod, NRBc Biele hory, NRBc Šúr, NRBc Rudava, NRBc Dolnomoravská niva, PBk Malé Karpaty), vrátane Alpsko-karpatského biokoridoru, ktoré spolu tvoria zelené hranice štátov a významné medzinárodné migračné trasy,

5.3.2. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚDES) regionálnej úrovne (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),

5.3.3. podporovať ekologicky optimálne využívanie územia a obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability (ÚSES), biotickej integrity krajiny a biodiverzity,

5.3.4. zabezpečiť prípravu vhodnej lokalizácie a následnej výstavby ekoduktov, predovšetkým v súvislosti s existujúcimi a navrhovanými trasami diaľnic a rýchlostných ciest, poprípade aj s ostatnými dopravnými sieťami pre ochranu migrujúcej zveri,

5.3.7. podporovať odstránenie pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,

5.3.8. podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie najmä pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov podporovať výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení,

5.3.11. zabezpečiť trvalo udržateľné hospodárenie v lesoch na území BSK,

5.3.12. neznižovať výmeru lesných pozemkov s výnimkou celospoločenských záujmov,

5.3.13. riešiť rekultivácie vo vinohradníckych oblastiach v zmysle zachovania prirodzených biokoridorov a pri veľkoplošných vinohradoch ohrozených eróziou zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov,

5.3.15. podporovať zachovanie ekologicky významných fragmentov lesov s malými výmerami v poľnohospodársky využívannej krajine, zvyšovať ich ekologickú stabilitu prostredníctvom ich obnovy dlhovekými pôvodnými drevinami podľa stanovištných podmienok.

5.4. V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia:

5.4.1. rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadaním na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny), a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,

5.4.2. podporiť vhodnými opatreniami zachovanie/prinavrátanie pôvodného charakteru krajiny v územiach dotknutých výraznou výstavbou,

5.4.3. rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásmo na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny,

5.4.4. rešpektovať a zachovať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine,

5.4.5. podporovať proces revitalizácie krajiny a ochrany prírodných zdrojov v záujme zachovania a udržania charakteristických čŕt krajiny a základných hodnôt krajinného obrazu,

5.4.6. zohľadňovať v územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržiavania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy,

6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu

6.1. Rešpektovať, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.

6.2. Uplatniť pri formovaní krajinného obrazu riešeného územia ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinárskej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt – prírodné, kultúrno-historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie, obytný, výrobný, športovo-rekreačný, kultúrnospoločenský a krajinársky potenciál územia.

6.3. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.

6.4. Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.

6.5. Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a v lokalitách historických krajinných štruktúr.

6.6. Usmerňovať a regulovať využitie pozemkov v súkromnom vlastníctve v cenných /chránených územiach prírody tak, aby sa našiel racionálny súlad s právami vlastníka, verejným záujmom a krajinou.

6.7. Využívať podľa priestorových možností vymedzené chránené plochy vhodnými funkciami za predpokladu rešpektovania stanovených zásad a regulatívov ich ochrany.

6.8. Rešpektovať a chrániť pri rozvoji jednotlivých funkčných zložiek v území základné charakteristiky primárnej krajinej štruktúry – nielen ako potenciál územia ale aj ako faktor limitujúci a ako faktor napomáhajúci adaptácii na klimatické zmeny:

6.8.1. podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi

6.8.2. rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,

6.8.3. rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území,

6.8.4. zabezpečovať diverzifikáciu krajiny a krajinných štruktúr (heterogenita ekosystémov, rozmanitosť vegetácie, morfológia terénu a pod.).

6.9. Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatreniami na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:

6.9.1. prehodnocovať v nových zámeroch opodstatnenosť budovania spevnených plôch v území,

6.9.2. identifikovať stresové faktory na území kraja a zabezpečovať ich elimináciu,

6.9.3. podporovať revitalizáciu zanedbaných, opustených, neupravených rozsiahlych výrobných areálov a výrobných zón,

6.9.4. podporovať proces odstraňovania environmentálnych záťaží,

6.9.5. podporovať budovanie krajinej zelene ako základného ekostabilizačného systému v krajine s významným krajinotvorným efektom,

6.9.6. chrániť lemové/pufrové územia lesných masívov,

6.9.7. podporovať zakladanie alejí, stromoradií v poľnohospodárskej krajine,

6.9.8. podporovať revitalizáciu (sprírodnenie) vodných tokov (prednostne bývalých ramien Dunaja horného Žitného ostrova na území Podunajskej nížiny a revitalizáciu skanalizovaných tokov na Záhorskej nížine) a príľahlých pobrežných pozemkov z dôvodov vodohospodárskych, ekostabilizačných, krajinotvorných a estetických funkcií,

6.9.9. rešpektovať zaplavované pobrežné pozemky neohrádzovaných vodných tokov, ochranné pásma hrádzí v zmysle platného zákona o vodách a inundačné územia ako nezastavateľné, kde podľa okolností uplatňovať predovšetkým trávne, travinno-bylinné porasty,

6.9.10. zachovať otvorenú/priechodnú voľnú krajinu,

6.9.11. využívať možnosti, ktoré poskytujú pri ochrane krajiny malé pozemkové úpravy a komplexné pozemkové úpravy,

6.9.12. rešpektovať a podporovať krajinotvornú úlohu lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine,

6.9.13. zvyšovať mieru zastúpenia prírodných prvkov v zastavaných územiach, najmä vo verejných priestoroch, v kontaktoch pásmach, rozvíjať krajinnú zeleň v zastavaných územiach i vo voľnej krajine,

6.9.14. budovať protipovodňové opatrenia, napr. zatravnňovacie pásy, poldre na svahoch Malých Karpát, vrátane vinohradníckych území a vyvíjať tlak na správcov povrchových tokov za účelom zabezpečenia dôslednej údržby v záujme zachovania nezmenených prietokových pomerov v korytách.

6.10. Rešpektovať, chrániť základné charakteristiky rekreačnej krajinej štruktúry a vymedzených rekreačných územných celkov ako potenciál územia a predmet turistického záujmu.

6.11. Rešpektovať a chrániť historické krajinné štruktúry, legislatívne chránené aj legislatívne nechránené – vytipovať na úrovni obcí legislatívne nechránené cenné súčasné krajinné štruktúry.

6.12. Chrániť a rozvíjať obraz vinohradníckej krajiny vymedziť a spresniť v nižších stupňoch ÚPD na základe územnoplánovacích, resp. územnotechnických podkladov vinohradníckeho územia (vychádzajúc z evidovaných vinohradníckych plôch) ako územia s existujúcou alebo potenciálnou možnosťou pestovania viniča na vinohradníckej a vinárskej aktivite, ako významné prírodné zdroje a ako charakteristické kompozičné prvky historického a kultúrneho dedičstva kraja a súčasne ako významný hospodársky produkčný prvok Malokarpatskej a Južnoslovenskej vinohradníckej oblasti a jeden z limitujúcich prvkov rozvoja územia so stanoveným špecifickým režimom,

6.13. Vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo,

6.14. Spresniť v nižších stupňoch ÚPD z vinohradníckych území územia bez urbanistických zásahov (z dôvodov produkčných, krajinotvorných, kultúrohistorických a krajinárskych funkcií) a ostatné vinohradníckeho územia s určenými regulatívmi. Určiť spôsob a formy ich využitia súvisiace a podporujúce rozvoj funkcie vinohradníckeho územia, ako územia jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a územia s významom pre slovenské vinohradníctvo,

6.15. Zohľadňovať pri spresňovaní vinohradníckych území existujúce urbanistické súvislosti a prirodzené tendencie rozvoja obce v záujme vytvárania nového urbanisticky a krajinársky hodnotného územia, rešpektujúc pritom vinice v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

6.16. Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:

6.16.1. chrániť prírodné zdroje pomocou vhodného spôsobu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,

6.16.2. obohacovať obraz poľnohospodárskej krajiny prvkami krajinej zelene s významným krajinotvorným efektom – drobné lesné plochy, lemové spoločenstvá lesov, brehové porasty, aleje, stromoradia, remízky, stromy solitéry, rozptýlená zeleň v poľnohospodárskej krajine

6.16.3. podporovať udržiavanie hraničných spoločenstiev, ako plôch s významnou zadržiavacou (vododržnou), ochrannou a estetickou funkciou.

7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva

7.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom v zmysle Európskeho dohovoru o kultúrnom dedičstve, Európskeho dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a Deklarácii Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva.

7.2. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí.

7.3. Chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

7.3.1. pamiatkové rezervácie Bratislava a Svätý Jur,

7.3.3. územia historických jadier miest a obcí ako potenciál kultúrneho dedičstva,

7.3.6. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,

7.3.7. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky,

7.3.9. objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky,

7.3.11. pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú jednotlivé obce.

7.4. Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma pamiatkového fondu kde sú určené podmienky i požiadavky, ktoré vyjadrujú ochranu nielen vybraného stavebného fondu na území kraja, ale aj pre pamiatkové územia, ako aj rešpektovať územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.

7.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodárskosociálne celky.

7.6. Uplatniť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva aktívny spôsob ochrany prírody a prírodných zdrojov.

7.7. Posudzovať pri rozvoji územia význam a hodnoty jeho kultúrno-historických daností v nadväznosti na všetky zámery v sociálno-ekonomickom rozvoji.

8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia Medzinárodné a celoštátne súvislosti

Regionálne súvislosti

8.13. Umiestňovať nové dopravné trasy a zariadenia dopravy do krajiny, ako aj pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné kompozičné prvky v krajinnom obraze, riešiť migračné koridory a ekodukty.

8.14. Zohľadňovať v procese umiestňovania nových dopravných trás a zariadení dopravy, ako aj v procese rekonštrukcie už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti, prírodné zdroje ako strategické existenčné zdroje spoločnosti.

8.14.1. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy, najmä jej koľajovej časti, v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.

8.14.2. Podporovať rozvoj nadradenej dopravnej siete v záujme vytvorenia dobrej dostupnosti centier navzájom.

8.14.3. Podporovať rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.

8.30. Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cykloávok) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:

8.30.5. Vinohradnícku cyklotrasu (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa),

8.30.6. JURAVA (2002) – Svätý Jur - Vajnory - Ivánka pri Dunaji - Most pri Bratislave - Rovinka – Hamuliakovo (časť regionálnej cyklotrasy),

9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia

9.1. Umiestňovať nové línie a zariadenia technického vybavenia citlivo do krajiny, ako aj citlivo pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov technického vybavenia tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné kompozičné prvky v krajinnom obraze.

9.2. Zohľadňovať v procese umiestňovania nových línii a zariadení technického vybavenia, ako aj v procese rekonštrukcie u existujúcich prvkov technického vybavenia, prírodné zdroje ako strategické existenčné zdroje spoločnosti.

9.3. V oblasti zásobovania elektrickou energiou:

9.3.1. rešpektovať vedenia existujúcej elektrickej siete, areály, zariadenia a ich ochranné pásma (zdroje – elektrárne, vodné elektrárne, PPC, kogeneračné jednotky, elektrické stanice ZVN a VVN, elektrické vedenia ZVN a VVN, rozvodné siete VN a NN, prevádzkové areály a pod.),

9.4. V oblasti zásobovania plynom a ropnými produktmi:

9.4.1. rešpektovať trasy VVTL a VTL plynovodov, potrubí na prepravu ropy, ich ochranné a bezpečnostné pásma podľa platného zákona o energetike

9.4.2. rešpektovať preložky trás VVTL a VTL plynovodov, ktoré vyplývajú z riešení projektov ÚPN a ÚPN-zón,

9.4.3. rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma objektov plynárenských zariadení ako sú technologické objekty (regulačné stanice plynu, filtračné stanice, armatúrne uzly a ostatné plynárenské zariadenia), sondy a iné zariadenia zásobníkov a ťažobnej siete podľa platného zákona o energetike,

9.5. V oblasti zásobovania teplom:

9.5.1. podporovať výstavbu kogeneračných zdrojov tepla, t.j. združenú výrobu elektrickej energie a tepla za účelom zvýšenia ekonomickej efektívnosti zdrojov,

9.5.4. podporovať pri bytových a rodinných domoch výstavbu tepelných čerpadel, využívanie drevoštiepky a biopalív,

9.5.5. zlepšovať tepelno-technické vlastnosti stavebných konštrukcií objektov, a zvyšovať efektívnosť ich vykurovania v zmysle výsledkov „Stratégie znižovania energetickej náročnosti budov vo vlastníctve BSK-2015“.

9.6. V oblasti vodných tokov a vodných plôch:

9.6.1. riešiť problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd v podrobnejších dokumentáciách.

9.7. V oblasti zásobovania vodou:

9.7.9. rezervovať koridor pre prívod vody Bratislava – Svätý Jur – Pezinok Grinava,

9.8. V oblasti odkanalizovania a čistenia odpadových vôd:

9.9 V oblasti telekomunikácií:

9.9.1. rešpektovať jestvujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení,

9.9.2. rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov,

9.9.3. akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách,

9.9.4. rozširovať mobilnú sieť GSM podporou vhodnej lokalizácie príslušných zariadení v záujme rozširovania mobilnej siete tretej generácie – UMTS s vysokorýchlostnou dátovou sieťou,

9.9.5. budovať prístupovú telekomunikačnú sieť v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi,

9.9.6. uvažovať v rozvojových lokalitách s novými priestormi pre uzly služieb.

9.10. V oblasti odpadového hospodárstva:

9.10.1. podporovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,

9.10.2. podporovať zariadenia na spaľovanie odpadov, používajúce šetrné technológie a moderné odlučovacie zariadenia na znižovanie emisií a celkovo uprednostňovať energetické alebo termické zhodnocovanie odpadu pred skládkovaním,

9.10.3. rešpektovať vypracované platné programy odpadového hospodárstva na úrovni štátu a Bratislavského kraja,

9.10.4. podporovať zmapovanie a odstránenie vo voľnej krajine rozptýleného odpadu a nelegálnych skládok odpadu a následne revitalizáciu týchto plôch,

9.10.5. podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.

10. Závaznosť grafickej časti ÚPN-R BSK

10.1. Závaznú časť tvorí výkres č. 8 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“ v mierke 1:50 000, ktorého súčasťou sú schémy v mierke 1 : 250 000 (Sídlná štruktúra a rozvoj urbanizácie, Primárna krajinná štruktúra a rekreačná krajina, Nadradené verejné dopravné vybavenie, Ochrana prírody a krajiny, ÚSES). V tomto výkrese sú znázornené prvky vyjadrujúce schematicky a graficky vyjadriteľnú textovú záväznú časť a verejnoprospešné stavby. Priestorové usporiadanie prvkov záväznej časti je potrebné podrobnejšie vymedziť v nižších stupňoch územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladoch.

II. Verejnoprospešné stavby v znení Zmien a doplnkov č. 1

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

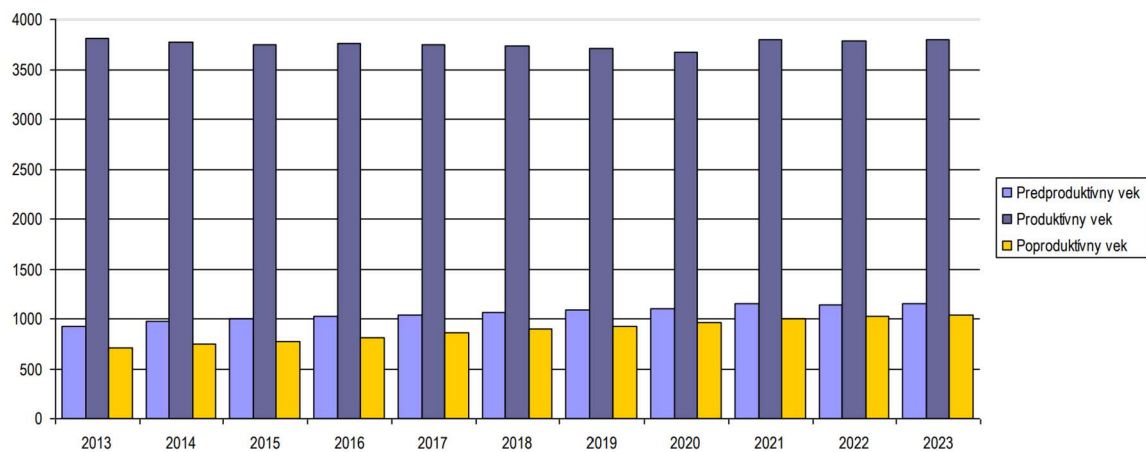
1.V oblasti dopravnej infraštruktúry Cestná infraštruktúra

1.22. Vinohradnícka cyklotrasa (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa)

1.23. JURAVA (2002) – Svätý Jur - Vajnory - Ivanka pri Dunaji - Most pri Bratislave - Rovinka – Hamuliakovo (časť regionálnej cyklotrasy),

4. V oblasti zásobovania vodou

4.8. Prívod vody Bratislava – Svätý Jur – Pezinok Grinava.

PRÍLOHA Č. 3 GRAF VÝVOJA POČTU OBYVATEĽSTVA MESTA SVÄTÝ JUR V ROKOCH 2013 AŽ 2023 - KAPITOLA E)

Ako prezentuje graf, za uvedených 11 rokov došlo k nárastu vo vekovej skupine poproduktívneho veku