



Číslo: OU-PK-OSZP-2022/000800-027

Pezinok 14.06.2022

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán podľa § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 5 zákona NR SR č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydáva podľa § 7 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na základe oznámenia o strategickom dokumente „**Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021**“, ktoré predložil obstarávateľ **Mesto Svätý Jur, Mestský úrad Svätý Jur, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur, IČO: 00304832**, v zastúpení oprávneným zástupcom obstarávateľa Ing. Šimonom Gaburom, **primátorom mesta**, po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaný strategický dokument „**Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021**“

**s a n e b u d e p o s u d z o v a ť**

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Navrhovaný strategický dokument je možné prerokovať a schváliť podľa osobitných predpisov.

***Zo stanovísk doručených k oznámeniu o strategickom dokumente vyplynuli niektoré konkrétne požiadavky, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese prerokovania a schválenia navrhovaného dokumentu podľa osobitných predpisov:***

- vylúčiť z návrhu strategického dokumentu lokality č. DD-02, GG-03 a HH-02;
- rešpektovať pripomienky Ministerstva životného prostredia SR, odboru štátnej geologickej správy, uvedené v bode 2 tohto rozhodnutia, mapa s vyznačením nízkeho až stredného radónového rizika a mapový podklad s vyznačením environmentálnej záťaže sú uvedené v prílohách č. 2 a 3, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia;
- rešpektovať pripomienky Ministerstva dopravy a výstavby SR, odboru stratégie dopravy, uvedené v bode 3 tohto rozhodnutia, pripomienky č. 3.7., 3.9., 3.13., zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu;

- rešpektovať stanovisko Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, uvedené v bode 4 tohto rozhodnutia, pripomienku č. 4.1. poníaj pôvodnej regulácie na parcele č. 6751/1 v k. ú Svätý Jur (lokalita AA-04) a zmeny regulácie na ploche zjazdovej dráhy v Jozefovom údolí tak, aby nebolo možné v jej telese umiestňovať nové stavebné objekty (lokalita AA-03) zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu;
- rešpektovať stanovisko Okresného úradu Pezinok, štátnej vodnej správy uvedené v bode 5 tohto rozhodnutia, pripomienku č. 5.1. zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu;
- rešpektovať pripomienky Bratislavského samosprávneho kraja uvedené v bode 8 tohto rozhodnutia;
- rešpektovať pripomienky Slovenského vodohospodárskeho podniku uvedené v bode 9 tohto rozhodnutia,
- rešpektovať pripomienky Dopravného úradu, uvedené v bode 10 tohto rozhodnutia, pripomienky č. 10.1., 10.2. zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu;
- zaoberať sa pripomienkami obce Chorvátsky Grob, uvedené v bode 13 tohto rozhodnutia;
- zaoberať sa pripomienkami Mestskej časti Bratislava – Vajnory, uvedené v bode 14 tohto rozhodnutia;
- pripomienky mesta Pezinok, uvedené v bode 15 tohto rozhodnutia, zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu;
- pripomienky verejnosti – Martinák s.r.o., uvedené v bode 17 tohto rozhodnutia zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu v rozsahu: prebrať zásady a regulatívy vrátane VPS, týkajúce sa lokality Bratislavské Záhumenice zo ZaD č.01/2006 s výnimkou koeficientu zastavanosti, ktorý sa mení na 0,35 s prevládajúcou výmerou pozemkov na 600m<sup>2</sup> a min. výmerou pozemkov 450m<sup>2</sup>; doplniť platnú urbanistickú štúdiu, ktorá bola schvaľovaná v MsZ v rámci celého súboru Weinberg.

## O D Ŏ V O D N E N I E

Obstarávateľ, Mesto Svätý Jur, Mestský úrad Svätý Jur, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur, IČO: 00304832, v zastúpení oprávneným zástupcom obstarávateľa Ing. Šimonom Gaburom, primátorom mesta (ďalej len obstarávateľ) predložil dňa 15.11.2021 Okresnému úradu Pezinok, odboru starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „OÚ Pezinok“) podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní“) oznámenie o strategickom dokumente „Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021“. K oznámeniu o strategickom dokumente bol priložený aj návrh strategického dokumentu. Riešené územie sa nachádza v Bratislavskom kraji, v okrese Pezinok a zaberá katastrálne územie Svätý Jur.

Zmeny a Doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur 09/2021 vytvárajú územno-technické podmienky pre napĺňanie zámerov obsiahnutých v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Svätý Jur na obdobie r. 2014 – 2023 a boli spracované aj s nasledujúcich dôvodov:

- Potreba zmien, ktorá vyplynula z konaní stavebného úradu, pre zosúladienie vydaných rozhodnutí a funkčným využitím a priestorovým využitím územia,
- Zosúladienie územného plánu mesta so Zmenami a doplnkami č.1 ÚPN R BSK, ktoré 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.

Riešené územie Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur č. 9/2021 je vymedzené katastrálnym územím Svätý Jur a katastrálnym územím Neštich, ktoré patria do administratívnych hraníc mesta Svätý Jur. Riešené územie je miestne aj vecne príslušné mestu Svätý Jur.

V rámci Zmien a doplnkov ÚPN-M je navrhnutých 43 rozvojových lokalít.

Prehľad rozvojových lokalít je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Navrhované rozvojové lokality je možné rozdeliť v zmysle ich označenia na:

- Lokalita AA-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia Sauberg určeného na bývanie, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na funkciu 0010-B.
- Lokalita AA-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu NKP hrad Biely Kameň, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0106 a 0107 na novú definíciu funkcie 0041.
- Lokalita AA-03, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia Jozefkového údolia, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0050 a 0081 na funkciu 0050-D.
- Lokalita AA-04, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia Biely Kríž, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0107 na funkciu 0050-B.
- Lokalita DD-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, ktorá prehĺbuje a atomizuje doterajšie funkčné využitie: Historická zeleň pri Malokarpatskej ul. a 0020, ktoré mení na funkčné využitie v zmysle grafickej časti zo severu na juh:
  - a) ponecháva funkčné využitie 0020,
  - b) z funkčného využitia Historická zeleň na funkciu 0020,
  - c) z funkčného využitia Historická zeleň na funkciu 0102,
  - d) z funkčného využitia Historická zeleň na funkciu 0020,
  - e) ponecháva funkčné využitie 0020,
  - f) z funkčného využitia Historická zeleň na funkciu 0020,
  - g) ponecháva funkčné využitie 0020.
- Lokalita DD-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, ktorá redukuje doterajšie funkčné využitie územia na ul. Pezinské Záhumenice, podľa grafickej časti, v súlade s pôvodným súhlasom s perspektívnym použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárskej využitie. Zároveň dopĺňa funkciu bývania v prieluke.
- Lokalita DD-03, predstavuje novú rozvojovú plochu, kde sa mení funkčné využitie lokality z funkcie 0030-A na funkciu 0021. Zámerom je vytvoriť podmienky pre riešenie územia v zmysle požiadaviek mesta a Krajského pamiatkového úradu.

- Lokality DD-04 až DD-07, sú lokalitami, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0102 na 0020 pre zosúladienie vydaných rozhodnutí s funkčným využitím a priestorovým usporiadaním územia.
- Lokalita E2, predstavuje rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0021 na funkciu 0010.
- Lokalita E7 a časť lokality F8 predstavujú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0021 na funkciu 0022.
- Lokality EE-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia bývalých Sírných kúpeľov, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0021 na funkciu 0023.
- Lokality EE-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu areálu futbalového ihriska, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0050 na funkciu 0050-A.
- Lokalita F2, predstavuje rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010-B na funkciu 0010.
- Lokalita FF-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, na juhu Bratislavských Záhumeníc, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na funkciu 0010-A.
- Lokalita FF-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, na juhu Bratislavských Záhumeníc, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010-A na funkciu 0010-E, s požiadavkou na spracovanie urbanistickej štúdie zóny.
- Lokalita GG-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0040 na funkciu 0050-F.
- Lokalita GG-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa dopĺňa funkcia 0010. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0070 na funkciu 0010-D.
- Lokalita GG-03, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0107 na funkciu 0105-A.  
V území blízko lokalít G a GG na ploche bývalého poľnohospodárskeho družstva a prilahlej plochy zelene sa ruší výhľad funkcie 0021.
- Lokalita HH-01, predstavuje novú rozvojovú plochu pri diaľnici D4, ktorá z východu nadväzuje na zastavané územia MČ Bratislava – Vajnory. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0105 na funkciu 0030-B.
- Lokalita HH-02, predstavuje novú rozvojovú plochu pri diaľnici D4. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0105 na funkciu 0030-B.
- Lokalita II, predstavuje rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0081 na funkciu 0081-B.
- Lokalita II-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu na ploche existujúceho areálu Výskumnej stanice Prírodovedeckej fakulty UK. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0105 na funkciu 0105-B.

- Lokalita K1, predstavuje rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0050 na funkciu 0050-C.
- Lokality K2, K5 a K6, predstavujú rozvojové lokality, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0021 na funkciu 0022.
- Lokalita KK-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0081 na funkciu 0081-A.
- Lokality KK-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu existujúcich garáží, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie komunikácie na funkciu 0090. Jedná sa o upresnenie funkčného využitia.
- Lokalita KK-03, predstavuje novú rozvojovú lokalitu za existujúcimi garážami lokality KK-02, kde sa mení funkčné využitie územia z komunikácie na funkciu 0101. Jedná sa o upresnenie funkčného využitia.
- Lokalita MM-01, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0010 na funkciu 0010-C. Jedná sa o upresnenie regulácie vo vzťahu k funkcií bývania v rodinných domoch a existujúcej záhradkárskej osady.
- Lokalita MM-02, predstavuje novú rozvojovú lokalitu. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0105 na funkciu 0105-A.
- Lokalita MM-03, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0081 na funkciu 0050-E.
- Lokalita MM-04, predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0081 na funkciu 0050-A. Jedná sa o územie s pomenovaním Trenčanka.

Predložený strategický dokument „Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021“ svojimi parametrami podľa § 4 ods. 2 zákona o posudzovaní podlieha zisťovaciemu konaniu, ktoré príslušný orgán OÚ Pezinok (ďalej „príslušný orgán“) vykonal podľa § 7 zákona o posudzovaní.

V rámci zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie príslušný orgán (OÚ Pezinok) rozposlal a doručil oznámenie o strategickom dokumente podľa § 6 ods. 2 zákona o posudzovaní na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom, schvaľujúcemu orgánu a dotknutej obci a zverejnil oznámenie o strategickom dokumente na webovom sídle Ministerstva životného prostredia SR <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/zmeny-doplunky-upn-m-svaty-jur-c-9-2021>, na úradnej tabuli a tiež na internetovej stránke úradu <https://www.minv.sk/?okresne-urady-klientske-centra&urad=3>. Príslušný orgán pri zverejnení oznámenia o strategickom dokumente zároveň oznámil miesto a čas konania konzultácie podľa § 63 zákona o posudzovaní. Mesto Svätý Jur zverejnil v zmysle § 6 ods. 5 zákona o posudzovaní oznámenie o strategickom dokumente spôsobom v mieste obvyklým, na úradnej tabuli a internetovej stránke obce.

OÚ Pezinok v rámci zisťovacieho konania rozposlal oznámenie o strategickom dokumente aj ďalším subjektom, ktoré nie sú podľa zákona dotknutými orgánmi, ale príslušný orgán považoval ich stanovisko za dôležité pri posudzovaní.

V súlade s § 6 ods. 6 zákona o posudzovaní a do vydania rozhodnutia doručili príslušnému orgánu svoje písomné stanoviská tieto subjekty (stanoviská sú uvádzané v skrátenom znení):

1. *Ministerstvo životného prostredia SR, odbor štátnej správy ochrany prírody a krajiny*, list č. 69444/2021 zo dňa 15.12.2021:

Riešené územie sa nachádza v Bratislavskom kraji, v okrese Pezinok v meste Svätý Jur, ktorý zahŕňa katastrálne územie Svätý Jur a Neštich. Zmeny a doplnky v predložennom oznámení vytvárajú územno-technické podmienky pre napĺňanie zámerov obsiahnutých v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Svätý Jur na obdobie rokov 2014 – 2023. Potreba zmien a doplnkov vyplynula zároveň z konaní stavebného úradu pre zosúladenie vydaných rozhodnutí a funkčným i priestorovým využitím územia ako aj pre zosúladenie územného plánu mesta so Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN R BSK, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 91/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

V dotknutom území sa nachádzajú nasledovné prvky národnej siete chránených území:

- Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, kde platí druhý stupeň územnej ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z.
- Chránený areál Svätojurské hradisko, kde platí štvrtý stupeň územnej ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z.
- Prírodná rezervácia Jurské jazero, kde platí štvrtý stupeň územnej ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z.
- Prírodná rezervácia Šúr, kde platí štvrtý a piaty stupeň a v ochrannom pásme tretí stupeň územnej ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z.

Prvky európskej siete chránených území Natura 2000:

- Chránené vtáčie územie Malé Karpaty SKCHVU014
- Územie európskeho významu Homoľské Karpaty SKUEV0104
- Územie európskeho významu Šúr SKUEV0279

Prvky územného systému ekologickej stability:

- Nadregionálny biokoridor NRBk, tvorený hrebeňovým systémom Malých Karpát
- Nadregionálny biokoridor NRBk podhorie Malých Karpát
- Nadregionálny biokoridor NRBkStrmina – Šúr – Malý Dunaj
- Nadregionálne biocentrum NRBC Jurské jazero
- Nadregionálne biocentrum NRBC Šúr
- Regionálne biocentrum RBc Nad Jurom

Predkladaný dokument navrhuje 43 rozvojových lokalít, z čoho 24 je nových. Vo veľkoplošne chránených územiach sa jedná o lokality: lokalita **AA-02** - zmena regulácie, ktorá umožní obnovovacie práce na Národnej kultúrnej pamiatke Hrad Biely kameň a

lokality **AA-03** - zmena regulácie z udržiavacích prác na športovo-rekreačné územie. V dotyku vymedzených chránených území sa jedná o lokality: **AA-01** – sprísnenie regulácie, ktorá zahŕňa zvýšenie minimálnej výmery stavebného pozemku, zníženie koeficientu zastavanosti a zvýšenie koeficientu zelene. V lokalite **AA-03** – dochádza k zmene regulácie, zvýšenie koeficientu zastavanosti. V lokalite **I1** dochádza k sprísneniu regulácie v záhradárskej osade a lokalita **I1-01** predstavuje zmenu premietnutia skutkového stavu a stanovenie regulácií rozvoja.

Oznámenie podlieha zisťovaciemu konaniu v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny nepovažujeme za potrebné pokračovať v procese posudzovania vplyvov navrhovaného strategického dokumentu na životné prostredie v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. Navrhované zmeny sú v prevažnej miere situované mimo vymedzených chránených území. Zmeny lokalizované v chránených územiach alebo v ich dotyku majú charakter zmeny funkčného využívania. Navrhované regulatívy majú detailnejší charakter, čo v konečnom dôsledku predstavuje sprísnenie regulácie rozvoja na daných rozvojových plochách. Pri tomto charaktere navrhovaných zmien nie je predpoklad negatívneho vplyvu strategického dokumentu na jednotlivé zložky životného prostredia.

OÚ Pezinok stanovisko vzal na vedomie.

2. **Ministerstvo životného prostredia SR, odbor štátnej geologickej správy**, list č. 67211/2021zo dňa 07.12.2021:

2.1. V katastrálnom území mesta Svätý Jur (ďalej len „predmetné územie“) je evidovaná skládka odpadov tak, ako je zobrazená na priloženej mape. Ministerstvo odporúča uvedenú skládku odpa-dov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.

2.2. V predmetnom území je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych zá-ťaží evidovaná environmentálna záťaž:

Názov EZ: PK (026) / Svätý Jur - Brestová - skládka s OP  
Názov lokality: Brestová - skládka s OP  
Druh činnosti: skládka komunálneho odpadu  
Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)  
Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž  
C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

Environmentálna záťaž môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

2.3. Predmetné územie spadá do nízkeho až vysokého radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné až vysoké radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

2.4. Informácie o geotermálnej energii v predmetnom území sú k dispozícii na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra – aplikácia Atlas geotermálnej energie <http://apl.geo-logy.sk/mappointal/#/aplikacia/14>.

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného až vysokého radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného až vysokého radónové 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 Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

*OÚ Pezinok sa pripomienkami zaoberal a premietol ich do podmienok určených týmto rozhodnutím. Mapa s vyznačením nízkeho až stredného radónového rizika a mapový podklad s vyznačením environmentálnej záťaže sú uvedené v prílohách č. 2 a 3, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.*

3. **Ministerstvo dopravy a výstavby SR, odbor stratégie dopravy**, list č. 50902/2021/OSD/139830 zo dňa 13.12.2021 - nepožaduje ďalšie posudzovanie strategického dokumentu. K strategickému dokumentu má nasledovné pripomienky:

MDV SR má k oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu ZaD č. 9/2021 ÚPN-M Svätý Jur nasledovné požiadavky a pripomienky:

- 3.1. predmetnú územnoplánovacia dokumentáciu spracovať v súlade s nadradenou, aktuálne platnou dokumentáciou ÚPN VÚC Bratislavského samosprávneho kraja;
- 3.2. rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru, predovšetkým ochranné pásmo dokončeného úseku diaľnice D4 a železničnej trate č. 125;
- 3.3. rešpektovať pripravované stavby dopravnej infraštruktúry, predovšetkým trasovanie diaľnice D4 v úseku Bratislava, Rača – Bratislava, Záhorská Bystrica;
- 3.4. všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, chodníky, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi;
- 3.5. postupovať v súlade so zákonom č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 3.6. rešpektovať vyhlásené ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava spolu s prekážkovými rovinami a plochami;
- 3.7. v spolupráci s Dopravným úradom žiadame na str. 42 (záväzná časť) text „Terén v časti k. ú. už presahuje výšky stanovené ochranným pásmom šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru M. R. Štefánika Bratislava, tzn. tvorí leteckú prekážku. Dopravný úrad zakazuje v tomto území umiestňovať akékoľvek stavby“ nahradiť textom „Umiestnenie objektov v území, kde už terén presahuje obmedzujúcu výšku určenú ochrannými pásmami M. R. Štefánika Bratislava alebo v lokalitách priľahlých tomuto územiu, kde nie je dostatočná rezerva pre umiestnenie objektov vzhľadom na obmedzujúce výšky určené týmito ochrannými pásmami, môže byť povolené len za predpokladu, že objekty nebudú mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky a ďalší rozvoj letiska, t. j. každý objekt bude Dopravným úradom individuálne posúdený a ak objekt neohrozí bezpečnosť leteckej prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky a objekt nebude mať negatívny vplyv ani na rozvoj letiska, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť“.
- 3.8. postupovať podľa ustanovení zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- 3.9. pre stavby v ochrannom pásme dráhy (OPD – 60 m od osi krajnej koľaje), ktoré neslúžia na prevádzku dráhy alebo dopravu na dráhe, podľa § 102 ods. 1 písmeno ac), je potrebný



súhlas na vykonanie činnosti v ochrannom pásme dráhy. V nadväznosti na uvedené nesúhlasíme so zmenou funkčného využitia tých častí lokalít č. „GG-02“, „MM-04“, ktoré sú umiestnené v ochrannom pásme železničnej trati č. 125. Pri návrhu územnoplánovacej dokumentácie žiadame zmeny funkčného využitia navrhovať zásadne mimo uvedeného ochranného pásma;

- 3.10. v spolupráci so Železnicami Slovenskej republiky žiadame na železničnej trati Bratislava hlavná stanica – Púchov rezervovať územie pre rozšírenie TIOP Svätý Jur, tzn. rozšírenie parkoviska pre individuálnu automobilovú dopravu pri železničnej zastávke Svätý Jur a vybudovanie protihlukovej steny pozdĺž železničnej trate. Zároveň žiadame rezervovať územie pre novú železničnú trať Vajnory – Pezinok podľa štúdie „ŽSR, dopravný uzol Bratislava – štúdia realizovateľnosti“. Štúdia je verejne dostupná na nižšie uvedenej adrese <https://www.zsr.sk/modernizacia-trati/studie-realizovatelnosti/>. A tiež žiadame rezervovať územie pre trasu vysokorýchlostnej trate v súlade s územným plánom Bratislavského samosprávneho kraja;
- 3.11. všetky existujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou žiadame navrhnuť ako mimoúrovňové a zároveň všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové;
- 3.12. na ochranu diaľnic, ciest a miestnych ciest a premávky na nich mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce dodržať cestné ochranné pásma v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb. Federálneho ministerstva dopravy, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon);
- 3.13. podotýkame, že zmysle § 11 ods. 2 cestného zákona je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne cesty alebo premávku na nich. V nadväznosti na uvedené nesúhlasíme s navrhovanými lokalitami „HH-01“ a „HH-02“ umiestnenými v ochrannom pásme existujúcej diaľnice D4. Žiadame plne rešpektovať ochranné pásmo diaľnice D4 (100 m od osi vozovky príahlého jazdného pásu) a zmeny funkčného využitia navrhovať zásadne mimo uvedeného ochranného pásma. V odôvodnených prípadoch môže príslušný cestný správny orgán povoliť výnimku z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom – uvedené platí aj v súvislosti s navrhovanou cyklotrasou a lokalitou č. „GG-03“;
- 3.14. dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce mieste cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie;
- 3.15. postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013;
- 3.16. cyklistické trasy odporúčame navrhovať tak, aby boli prepojené s regionálnymi a nadregionálnymi trasami, resp. cyklistickými komunikáciami;
- 3.17. pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov;
- 3.18. pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadechodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavných plôch, nástupíšť a prechodov pre chodcov žiadame

rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláske č. 532/2002 Z. z.;

- 3.19. v blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov (ďalej len „vyhláška MZ SR“). Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie potrebných (napr. protihlukových) opatrení tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
- 3.20. obzvlášť upozorňujeme, že pri lokalitách slúžiacich na bývanie, resp. ubytovanie, požadujeme zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k pozemnej komunikácii a dráhe (a doprave na nich) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami ustanovenými vyhláškou MZ SR a vyhláškou č. 237/2009 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška MZ SR;
- 3.21. žiadame rešpektovať stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Bratislave, o ktoré ste požiadali priamo.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu:

3.1-3.6., 3.8., 3.12., 3.15.-18., 3.21 sú akceptované v návrhu strategického dokumentu

3.7. sú akceptované v upravenom návrhu.

3.9. Lok. č. GG-02 a MM-04 budú súčasťou upraveného návrhu v zmysle dohody s MDV SR zo dňa 27.04.2022, dodržaný postup v zmysle §22 ods.4.

3.10. akceptované v platnom ÚPN mesta Sv. Jur.

3.11. akceptované v platnom ÚPN mesta Sv. Jur, prerokované ZaD č.09/2021 nenavrhujú žiadne nové kríženia komunikácií so železničnou traťou.

3.13. Lok. HH-01 a HH-02 budú súčasťou upraveného návrhu len v prípade súhlasu a dohody s príslušnými dotknutými orgánmi štátnej správy – OU-BA-OOP (pozemkový referát) a MDV SR; na základe súhlasu OU-BA-OOP a dohody s MDV SR zo dňa 27.04.2022 bude lok.HH-01 súčasťou upraveného návrhu. Lok.HH-02 nebude v upravenom návrhu riešená. Dodržaný postup v zmysle §22 ods.4.

3.14., 3.19. Akceptované v návrhu a ako podmienka pre ďalší postup.

3.20. berie sa na vedomie

OÚ Pezinok sa všetkými pripomienkami zaoberal. Pripomienky č. 3.7.,3.9., 3.13., ktoré je potrebné zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu premietol do podmienok určených týmto rozhodnutím.

4. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja**, list č. OU-BA-OSZP1-2021/152368-004 zo dňa 14.12.2021:

Orgán ochrany prírody kraja

(list. č. OU-BA-OSZP1-2021/153309-004/LAJ zo dňa 13. 12. 2021)

Identifikácia územia a charakter činnosti:

Strategický dokument rieši územie v Bratislavskom kraji, v okrese Pezinok, v meste Svätý Jur, ktorý zahŕňa k. ú. Svätý Jur a Neštich. Predkladaný strategický dokument navrhuje 43 rozvojových lokalít. Z toho nových rozvojových lokalít je 24:

- vo veľkoplošne chránených územiach - lokalita AA-02 - zmena regulácie, ktorá umožní obnovovacie práce na NKP Hrad Biely Kameň; lokalita AA-03 - zmena regulácie z udržiavacích prác na športovo-rekreačné územia;
- v dotyku vymedzených chránených území - lokalita AA-01- sprísnenie regulácie, ktorá zahŕňa zvýšenie minimálnej výmery stavebného pozemku, zníženie koeficientu zastavanosti a zvýšenie koeficientu zelene; lokalita AA-03 - dochádza k zmene regulácie, zvýšenie koeficientu zastavanosti; lokalita 11-dochádza k sprísneniu regulácie v záhradkárskej osade; lokalita 11-01;
- zmena predstavuje premietnutie skutkového stavu a stanovenie regulácií rozvoja.

Hodnotenie z hľadiska ochrany prírody a krajiny:

Približne polovica rozlohy dotknutého územia (k .ú. Svätý Jur a Neštich) sa nachádza v CHKO Malé Karpaty, kde podľa zákona OPaK platí druhý stupeň ochrany. Územie je bohaté na výskyt osobitne chránených častí prírody, nakoľko sa tu vyvinuli špecifické prírodné podmienky.

V dotknutom území sa nachádzajú nasledovné prvky národnej siete chránených území:

- Chránený areál Svätôjurské hradisko - platí 4. stupeň ochrany;
- Prírodná rezervácia Jurské jazero - platí 4. stupeň ochrany;
- Prírodná rezervácia Šúr - platí 5. a 4. stupeň ochrany, v ochrannom pásme 3. stupeň ochrany.

Prvky európskej siete chránených území:

- Chránené vtáčie územie (SKCHVU014) Malé Karpaty;
- Územie európskeho významu (SKUEV0104) Homol'ské Karpaty;
- Územie európskeho významu (SKUEV0279) Šúr.

Na základe aktualizácie územného systému ekologickej stability, ktorý je súčasťou ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja schváleného uznesením BSK č. 60/2013, sú v riešenom území vymedzené nasledovné prvky: nadregionálny biokoridor (NRBk) tvorený hrebeňovým systémom Malých Karpát, nadregionálny biokoridor (NRBk) podhorie Malých Karpát a NRBk Strmina-Šúr-Malý Dunaj, spájajúci Malý Dunaj a Šúr dve nadregionálne biocentrá (NRBc) Jurské jazero a Šúr, regionálne biocentrum (RBc) Nad Jurom.

Lokalita AA-03 zahŕňa časť Jozefkovho údolia, ktorá je využívaná na športovo-rekreačné účely. Pri lokalite AA-04 dochádza k rozvoju funkcie športu a rekreácie na ploche TTP, ktorá je súčasťou rekreačného priestoru Biely kríž.

Hodnotenie dokumentu z hľadiska ochrany prírody a krajiny:

Predkladané Oznámenie o strategickom dokumente má všetky náležitosti vyplývajúce z prílohy č. 2 zákona o posudzovaní. Dokument je vypracovaný invariantne, nakoľko zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov nepripúšťa variantné riešenie územnoplánovacej dokumentácie. Naplnenie jednotlivých kapitol považujeme za dostatočné.

Návrh riešenia a odôvodnenie:

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny nepovažujeme za potrebné pokračovať v procese posudzovania predkladaného strategického dokumentu. Navrhované zmeny sú v prevažnej miere situované mimo vymedzených chránených území. Zmeny lokalizované v chránených územiach alebo v ich dotyku majú charakter zmeny funkčného využívania. Navrhované regulatívy majú detailnejší charakter, čo v konečnom dôsledku predstavuje sprísnenie regulácie rozvoja na daných rozvojových plochách. Pri tomto charaktere navrhovaných zmien nie je predpoklad negatívneho vplyvu strategického dokumentu na jednotlivé zložky životného prostredia.

V rámci procesu schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie si budeme uplatňovať požiadavku ponechania pôvodnej regulácie na parcele č. 6751/1 v k. ú Svätý Jur (lokalita AA-04) a zmeny regulácie na ploche zjazdovej dráhy v Jozefovom údolí tak, aby nebolo možné v jej telese umiestňovať nové stavebné objekty (lokalita AA-03).

Osobitné predpisy ako aj ostatné ustanovenia zákona OPaK ostávajú vydaním tohto záväzného stanoviska nedotknuté.

Orgán štátnej vodnej správy kraja

(list č. OU-BA-OSZP2-2021/155446/JAJ- s. zo dňa 07. 12. 2021)

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, nie je dotknutým orgánom podľa § 3 písm. p) zákona o posudzovaní v konaní: „Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021“.

Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva kraja V stanovenej lehote nebolo doručené stanovisko.

Záver

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, ako dotknutý orgán ochrany prírody na základe stanoviska od odbornej organizácie ochrany prírody a krajiny - Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky, Správy CHKO Malé Karpaty, so sídlom Štúrova 115, 900 01 Modra (list č. CHKOMK/916-004/2021 zo dňa 09. 12. 2021) vo svojom záväznom stanovisku k predmetnému strategickému dokumentu konštatuje, že predkladané oznámenie o strategickom dokumente má všetky náležitosti vyplývajúce z prílohy č. 2 zákona o posudzovaní. Dokument je vypracovaný invariantne, nakoľko zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov nepripúšťa variantné riešenie územnoplánovacej dokumentácie. Naplnenie jednotlivých kapitol považujeme za dostatočné. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny nepovažuje za potrebné pokračovať v procese posudzovania predkladaného strategického dokumentu. Navrhované zmeny sú v prevažnej miere situované mimo vymedzených chránených území. Zmeny lokalizované v chránených územiach alebo v ich dotyku majú charakter zmeny funkčného využívania. Navrhované regulatívy majú detailnejší charakter, čo v konečnom dôsledku predstavuje sprísnenie regulácie rozvoja na daných rozvojových plochách. Pri tomto

charaktere navrhovaných zmien nie je predpoklad negatívneho vplyvu strategického dokumentu na jednotlivé zložky životného prostredia.

- 4.1. V rámci procesu schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie si bude uplatňovať požiadavku ponechania pôvodnej regulácie na parcele č. 6751/1 v k. ú Svätý Jur (lokalita AA-04) a zmeny regulácie na ploche zjazdovej dráhy v Jozefovom údolí tak, aby nebolo možné v jej telese umiestňovať nové stavebné objekty (lokalita AA-03). Osobitné predpisy ako aj ostatné ustanovenia zákona OPaK ostávajú vydaním záväzného stanoviska nedotknuté.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, z hľadiska štátnej vodnej správy nie je dotknutým orgánom podľa § 3 písm. p) zákona o posudzovaní v konaní: „Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021“. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, orgán odpadového hospodárstva v stanovenej lehote nedoručil k predmetnému oznámeniu o strategickom dokumente svoje stanovisko.

*Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu boli pripomienky akceptované a dohodnuté v zmysle §22 ods.4 SZ.*

*OÚ Pezinok pripomienku 4.1., ktorú je potrebné zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu, premietol do podmienok určených týmto rozhodnutím.*

5. **Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa**, list č. OU-PK-OSZP-2021/009841/Km zo dňa 07.12.2021; nemá námietky k predloženému oznámeniu o strategickom dokumente a nepožaduje ďalšie posudzovanie.

- 5.1. Na str. 10 strategického dokumentu je v odstavci B. Voda nesprávne uvedené, že odpadové vody z mesta Svätý Jur sú privádzané na mechanicko – biologickú čistiareň. Tento údaj je nesprávny, odpadové vody sú odvádzané do čerpacej stanice a následne sú prečerpávané do verejnej kanalizácie v Bratislave – Rači.

*OÚ Pezinok pripomienku potrebnú zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu premietol do podmienok určených týmto rozhodnutím.*

6. **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku**, list č. ORHZ-PK1-2021/003142-002 zo dňa 02.12.2021 - po preštudovaní oznámenia o strategickom dokumente z hľadiska ochrany pred požiarmi nepredpokladá vznik negatívnych vplyvov na životné prostredie.

*OÚ Pezinok stanovisko vzal na vedomie.*

7. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave**, list č. HŽP/21326/2021 zo dňa 15.12.2021:

Predložený zámer nebude predstavovať ohrozovanie verejného zdravia. Z hľadiska ochrany verejného zdravia n e t r v á m na ďalšom posudzovaní strategického dokumentu podľa zák. č. 24/2006 Z.z. pre „Zmeny a doplnky ÚPN –M Svätý Jur č. 9/2021“. Územnoplánovacia dokumentácia pre územné rozhodovanie bude posúdená podľa požiadaviek zák. č. 355/2007 Z.z.

*OÚ Pezinok stanovisko vzal na vedomie.*

8. **Bratislavský samosprávny kraj**, list. č. 10674/2021/ZP-2 zo dňa 13.12.2021:

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) sa z hľadiska svojej pôsobnosti a na základe platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu regiónu - Bratislavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN R BSK“) vyjadruje k oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu ZaD č. 9/2021 ÚPN-M Svätý Jur nasledovne:

ZaD č. 9/2021 ÚPN-M Svätý Jur menia a dopĺňajú platnú územnoplánovaciu dokumentáciu mesta v zmysle zmenených územno-technických, hospodárskych a sociálnych podkladov a zároveň dopĺňajú s tým súvisiace verejno-prospešné stavby do územného plánu mesta.

Stanovisko z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny:

Katastrálne územie mesta Svätý Jur je v dotyku s veľkoplošné chráneným územím CHKO Malé Karpaty, s prvkom ÚSES a to nevyhraneným biokoridorom „JV svahy Malých Karpát“, chráneným územím európskej siete chránených území Natura 2000 - SKCHVU014 - Malé Karpaty. Cez územie mesta preteká Jurský potok, ktorý je zároveň mokradný biotop podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Lokality AA-01, 02 a 03 nerešpektujú vo svojich výmerách ustanovenia zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov konkrétne § 10 ods. 1 - „Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku“. Lokalita AA-02 je umiestnená priamo v CHKO Malé Karpaty, ktorá je zároveň chráneným územím európskej siete chránených území Natura 2000 - SKCHVU014 - Malé Karpaty. Lokality HH- 01 a HH-02 zaberajú poľnohospodársku pôdu najlepších BPEJ v katastri.

Lokality sú určené na výstavbu rodinných domov, bytových domov, záhradkárskeho území, občianskej vybavenosti a Športovo - rekreačných areálov. Blízkosť stavebných pozemkov a územia európskeho významu, potenciálne ohrozuje kontaktné biotopy na hranici chráneného územia. Stanovisko k rozvojovým lokalitám:

- 8.1. AA-02 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu NKP hrad Biely Kameň, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0106 a 0107 na novú definíciu funkcie 0041. Požadujeme dodržanie regulatívov 1.3.8.6.1., 1.3.8.6.2., 2.2.2., 5.2.1., 5.2.2., 5.3.2., 5.4.1., 5.4.3., 6.8.1., 7.3.7.,
- 8.2. AA-04 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, v rozsahu územia Biely Kríž, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0107 na funkciu 0050-B. Požadujeme dodržanie regulatívov 1.3.8.6.1., 1.3.8.6.2., 5.2.1., 5.2.2., 5.3.2., 5.4.1., 5.4.3., 6.8.1.,
- 8.3. DD-02 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, ktorá redukuje doterajšie funkčné využitie územia na ul. Pezinské Záhumence, podľa grafickej časti, v súlade s pôvodným súhlasom s perspektívnym použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie. Zároveň dopĺňa funkciu bývania v prieluke. Požadujeme dodržanie regulatívov 2.2.2., 5.4.1.,

- 8.4. FF-01 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, na juhu Bratislavských Záhumeníc, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010 na funkciu 0010-A. Požadujeme dodržanie regulatívov 1,3.8.6.1., 1.3.8.6.2., 5.4.1, 6.8.1,
- 8.5. FF-02 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, na juhu Bratislavských Záhumeníc, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0010-A na funkciu 0010-E, s požiadavkou na spracovanie urbanistickej štúdie zóny. Požadujeme dodržanie regulatívov 1.3.8.6.1, 5.4.1., 6.8.1.,
- 8.6. GG-02 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa dopĺňa funkcia 0010. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0070 na funkciu 0010-D. Požadujeme dodržanie regulatívov 1.3.8.6.11.3.8.6.2., 5.4.1., 6.8.1.,
- 8.7. GG-03 predstavuje novú rozvojovú lokalitu, kde sa mení funkčné využitie z funkcie 0107 na funkciu 0105-A. Požadujeme dodržanie regulatívov 1.3.8.6.1., 1.3.8.6.2., 5.4.1., 6.8.1.,
- 8.8. HH-01 predstavuje novú rozvojovú plochu pri diaľnici D4, ktorá z východu nadväzuje na zastavané územia MC Bratislava — Vajnory. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0105 na funkciu 0030-B. Požadujeme dodržanie regulatívov 2.2.2., 5.4.1.,
- 8.9. HH-02 predstavuje novú rozvojovú plochu pri diaľnici D4. V zmysle grafickej časti sa mení funkčné využitie územia z funkcie 0105 na funkciu 0030-B. Požadujeme dodržanie regulatívov 2.2.2., 5.4.1..

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, ÚSES a ochrany prírodných zdrojov uplatňujeme nasledovné pripomienky:

- 8.10. rešpektovať veľkoplošné chránené územie prírody CHKO Malé Karpaty, územie európskeho významu SKCHVU014 - Malé Karpaty, chránené územia podľa medzinárodných dohôd — ramsarskú lokalitu Šúr,
- 8.11. rešpektovať zákon o lesoch v zmysle ochranného pásma lesa,
- 8.12. rešpektovať lesnú pôdu a ochranné pásmo lesa v zmysle ako limitujúci faktor rozvoja územia,
- 8.13. v lokalitách AA-02, AA-03 a AA-04 rešpektovať existujúce lesné porasty a nelesnú drevinnú vegetáciu, ktorá predstavuje zelenú bariéru a plní protihlukovú, estetickú a ekologickú funkciu,
- 8.14. pri návrhu funkčného využívania a priestorovej kompozície územia podporovať a rešpektovať funkciu zachovania plochy lesoparku ako špecifickej zelene, ktorá priamo nadväzuje na územie s väzbou na kultúrno-historický potenciál Svätého Jura,
- 8.15. nepodporovať v mimo zastavanom území mesta budovanie oborových oplôtkov. Realizácia oplôtkov môže prispieť k fragmentácii prírodného biotopu a následnému obmedzeniu migrácie (mitigácie) druhov organizmov, čím sa podstatne zníži ekologická stabilita a prepojenie prírodných prvkov v mimo zastavanom území mesta Svätý Jur. Navrhujeme ponechať pôvodné znenie „Neoplocovať tieto ostatné plochy, ktoré slúžia ako migračné koridory pre zver a zároveň sú refúgiom pre zver“.
- 8.16. rešpektovať vinohrady a vinice ako limitujúci faktor rozvoja územia. Navrhujeme ponechať pôvodné znenie „Stavby nestavať na plochách viníc, ale na ostatných plochách a TTP, s výnimkou ak ide o nehnuteľnosť, ktorej zastavaná plocha je do 25 m<sup>2</sup>, podľa §17 zákona č. 220/2004 Z. z.“.

Pri spracovaní predmetného dokumentu žiadame vychádzať zo smernej časti a rešpektovať záväznú časť ÚPN R BSK, predovšetkým regulatívy:

- 8.17. nevytvárať pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo

kompaktného zastavaného územia obcí podľa regulatívu 1.3.8.6.1.

- 8.18. v zmysle regulatívu 1.3.8.6.2. je nutné prehodnotiť v schválených územných plánoch obcí pri ich aktualizácii navrhnutú a ešte nerealizovanú zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,
- 8.19. v oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy podľa regulatívu 2.2.2.,
- 8.20. rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územie Chránenú krajinnú oblasť Malé Karpaty (5.2.1.),
- 8.21. rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území Členských krajín Európskej únie Natura 2000, konkrétne Chránené vtáčie územia SKCHVU014 Malé Karpaty (5.2.2.),
- 8.22. podľa regulatívu 5.3.2. je dôležité podporovať ekologicky optimálne využívanie územia a obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability (ÚSES), biotickej integrity krajiny a biodiverzity,
- 8.23. pri rozvoji územia podporovať ekologicky optimálne využívanie územia, biotickej integrity krajiny a biodiverzity (5.3.3.),
- 8.24. na základe regulatívu 5.3.8. je nutné 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,
- 8.25. v oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia rešpektovať poľnohospodársku ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadaním na významnosť jednotlivých krajinných typov (poľnohospodársky, horský, lesný, vinohradnícky, riečny), a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou podľa regulatívu 5.4.1.,
- 8.26. v dotyku s riešenými lokalitami je podľa regulatívu 5.4.3. potrebné rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásma ako limitujúci prvok,
- 8.27. uplatňovať pri územnom rozvoji i obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny podľa regulatívu 6.4.,
- 8.28. rozvojové lokality citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a v lokalitách historických krajinných štruktúr (6,5.),
- 8.29. 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 v zmysle regulatívu 6.8.1. zo záväznej časti ÚPN R BSK,
- 8.30. podľa regulatívov 6.8.3., 6.9.5. a 6.9.12. je potrebné rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území, podporovať budovanie krajinej zelene ako základného ekostabilizačného systému v krajine a rešpektovať a podporovať krajinoformujúcu úlohu lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine,
- 8.31. chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja: kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma (7.3.7.).
- 8.32. BSK žiada pri návrhu ZaD č. 9/201 ÚPN-M Svätý Jur vychádzať zo smernej časti a rešpektovať záväznú časť ÚPN R BSK.

Bratislavský samosprávny kraj Vám po oboznámení sa s predloženou dokumentáciou oznamuje, že na základe vyššie uvedených skutočností, najmä z dôvodu situovania rozvojových lokalít v chránených územiach, mimo zastavaného územia na lesnej pôde a v



ochrannom pásme lesa, požaduje posudzovať strategický dokument „ZaD č. 9/201 ÚPN-M Svätý Jur“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhodnotiť pripomienky BSK a rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu:

8.1., 8.2., 8.4. – 8.6. akceptované v návrhu strategického dokumentu

8.3. Lok. č. DD-02 nebude súčasťou upraveného návrhu z dôvodu nesúhlasu OU-BA-OOP.

8.7. Lok. č. GG-03 nebude súčasťou upraveného návrhu.

8.8., 8.9. Lok. HH-01 a HH-02 budú súčasťou upraveného návrhu len v prípade súhlasu a dohody s príslušnými dotknutými orgánmi štátnej správy – OU-BA-OOP ( pozemkový referát ) a MDV SR. Na základe súhlasu OU-BA-OOP a dohody s MDV SR dňa 27.04.2022 bude lok.HH-01 súčasťou upraveného návrhu. Lok.HH-02 nebude v upravenom návrhu riešená.

8.10. – 8.15. akceptované v návrhu strategického dokumentu

8.16. berie na vedomie, obstarávateľ/mesto navrhol špecifickú reguláciu jednotlivých funkčných plôch

8.17. -8.31. akceptované v návrhu a v upravenom návrhu v zmysle stanovísk príslušných dotknutých orgánov a záverov SEA

*OÚ Pezinok sa všetkými pripomienkami zaoberal. Pripomienky č. 8.3.,8.7.,8.9. , ktoré je potrebné zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu premietol do podmienok určených týmto rozhodnutím. Podľa stanovísk dotknutých orgánov ochrany prírody - Ministerstva životného prostredia SR a Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie navrhované zmeny sú v prevažnej miere situované mimo vymedzených chránených území. Zmeny lokalizované v chránených územiach alebo v ich dotyku majú charakter zmeny funkčného využívania. Navrhované regulatívy majú detailnejší charakter, čo v konečnom dôsledku predstavuje sprísnenie regulácie rozvoja na daných rozvojových plochách. Pri tomto charaktere navrhovaných zmien nie je predpoklad negatívneho vplyvu strategického dokumentu na jednotlivé zložky životného prostredia. Z uvedeného dôvodu dotknuté orgány nepožadovali ďalšie posudzovanie strategického dokumentu. Navrhované lokality č. DD-02, GG-03 a HH-02 budú z návrhu strategického dokumentu vylúčené, tak ako je určené v podmienkach tohto rozhodnutia.*

9. **Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava**, list č. CSSVPOZBA752/2021/40 zo dňa 06.12.2021:

Po oboznámení sa s predloženým strategickým dokumentom predkladá SVP, š.p., OZ Bratislava nasledovné stanovisko:

9.1. V roku 2015 boli pre mesto Svätý Jur vypracované mapy MPO a MPR pre vodný tok Jurský potok. Vypočítané záplavové čiary boli následne odovzdané na mestský úrad. Podľa § 6 odst.10 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami musí obec zabezpečiť vyznačenie všetkých záplavových čiar do najbližšej aktualizácii územného plánu. Z toho dôvodu požadujeme, aby boli dodané záplavové čiary zapracované do týchto zmien a doplnkov (do grafickej aj textovej časti).

9.2. Podľa zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami je zakázané v inundačných (záplavových) územiach umiestňovať bytové budovy, ako i umiestňovať stavby, objekty

alebo zariadenia, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd, ako i umiestňovať stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré by mohla voda počas povodne poškodiť alebo odplaviť. Požadujeme rozvojové lokality, ktoré zasahujú do záplavového územia a je v nich navrhované funkčné využitie ktoré je podľa zákona v danej lokalite zakázané realizovať, odstrániť, zmenšiť jej územie o plochu záplavy alebo zmeniť funkčné využitie územia tak, aby bolo v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami.

- 9.3. SVP, š.p., OZ Bratislava v súčasnej dobe rieši protipovodňovú ochranu mesta Svätý Jur pred povodňovými situáciami. Na zvýšenie ochrany mesta Svätý Jur sú navrhované tieto formy protipovodňovej ochrany: rekonštrukcie Jurského potoka a výstavba poldrov na Jurskom potoku a jeho prítokoch. Požadujeme tieto stavby zapracovať do aktualizácie ÚPN mesta.
- 9.4. S navrhovanou rozvojovou lokalitou HH-02 nesúhlasíme. Dané územie je ohraničené ochrannou hrádzou Šúrskeho kanála, diaľnicou D4 a vodným tokom Vajnorský potok. Zabezpečenie prístupu na uvedenú lokalitu nebude môcť byť zabezpečený z diaľnice D4, z ochrannej hrádze Šúrskeho kanála a ani popri Vajnorskom potoku. Podľa kategorizácie vodných stavieb je ochranná hrádza Šúrskeho kanála zaradená do 4. kategórie (kategorizácia vodných stavieb je určovaná na základe odhadu faktora rizika (nebezpečenstvo poruchy vodnej stavby)). Ďalej upozorňujeme, že v období intenzívnych zrážok resp. v jarnom období topenia snehu býva lokalita podmäčaná zvýšenou hladinou podzemných vôd. Požadujeme, aby lokalite HH-02 bolo ponechané súčasné funkčné využitie 0105 (Poľnohospodárska pôda).
- 9.5. Pri návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku (dažďovými vodami) z rozvojových lokalít požadujeme v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vytvárať vodné plochy, retenčné nádrže resp. infiltračné nádrže). Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území požadujeme použiť 50-ročnú 120-minútovú návrhovú zrážku ( $p=0,02$ ,  $t=120$  min.,  $q=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $K=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku. Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, Magistrátom mesta Bratislava, BVS a.s. a SHMÚ. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky. Časť zadržaných dažďových vôd je možné využiť ako úžitkovú vodu na závlahu navrhutej zelene a znížiť tak prevádzkové náklady objektu, znížiť prašnosť a ochladiť prostredie v letných mesiacoch.
- 9.6. Povolený priebežný odtok z retencie do recipientov požadujeme zachovať na úrovni 5% z 50-ročnej zrážky trvajúcej 120 minút ( $q = 80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ).

SVP, š.p., OZ Bratislava po oboznámení sa so strategickým dokumentom „Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur č. 09/2021“ nepožaduje pokračovať v ďalšom posudzovaní podľa zákona č. 24/2006 Z. z..

*Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu:*

pripomienky budú akceptované v upravenom návrhu strategického dokumentu. Lokalita HH-02 nebude v upravenom návrhu riešená.

*OÚ Pezinok pripomienkami zaoberal a premietol ich do podmienok určených týmto rozhodnutím. Lok HH-02 sa z upraveného návrhu vylúči.*

10. **Dopravný úrad**, list č. 21358/2021/ROP-005-P/53045 zo dňa 03.12.2021:

Dopravný úrad, ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ustanovenia § 28 ods. 3 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vydal v rámci prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je predmetom konania, mestu Svätý Jur stanovisko č. 21358/2021/ROP-004-P/50543a53011 zo dňa 01.12.2021, v ktorom uviedol, že navrhované Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur č. 09/2021 neovplyvnia obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika Bratislava a ochrannými pásmami leteckého pozemného zariadenia - Rádiolokačného bodu Veľký Javorník a súhlasil s predloženou dokumentáciou za predpokladu úpravy záväznej textovej časti predloženej územnoplánovacej dokumentácie. Uvedené stanovisko Vám prikladáme v prílohe spisu.

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú žiadne vplyvy, ktoré by mali byť v strategickom dokumente posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Upozorňujeme Vás, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva.

Stanovisko č. 21358/2021/ROP-004-P/50543a53011 zo dňa 01.12.2021:

10.1. Dopravný úrad s prerokovávanou územnoplánovacou dokumentáciou súhlasí za predpokladu úpravy záväznej textovej časti predloženej územnoplánovacej dokumentácie.

V časti územia, ktoré sa nachádza v plošnom priemete ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava, kde už samotný terén presahuje výšky určené ochrannými pásmami (juhozápadná časť katastrálneho územia mesta) je v záväznej časti pre danú lokalitu uvedené: „*Terén v časti k.ú. už presahuje výšky stanovené ochranným pásmom šikmej prekážkovej roviny vzletového a pristávacieho priestoru M. R. Štefánika Bratislava, tzn. tvorí leteckú prekážku. Dopravný úrad zakazuje v tomto území umiestňovať akékoľvek stavby*“.

10.2. Dopravný úrad v zmysle nových postupov pri posudzovaní návrhu funkcií v rámci prerokovania územnoplánovacej dokumentácie žiada pre túto časť územia zapracovať do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie nový regulatív v nasledovnom znení (nahradiť pôvodný text):

„*Umiestnenie objektov v území, kde už terén presahuje obmedzujúcu výšku určenú územiu, kde nie je dostatočná rezerva pre umiestnenie objektov vzhľadom na obmedzujúce výšky určené týmito ochrannými pásmami, môže byť povolené len za predpokladu, že objekty nebudú mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky a ďalší rozvoj letiska, t. j. každý objekt bude Dopravným úradom individuálne posúdený a ak objekt neohrozí bezpečnosť leteckej prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky a objekt nebude mať negatívny vplyv ani na rozvoj letiska, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť*“.

Dopravný úrad v zmysle ustanovenia § 27 ods. 4 písmeno b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov žiada o poskytnutie spätnej informácie o čísle všeobecného záväzného nariadenia, ktorým bude záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie schválená.

Upozorňujeme Vás, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu sa pripomienky dopravného úradu akceptujú v upravenom návrhu.

OÚ Pezinok sa všetkými pripomienkami zaoberal. Pripomienky č. 10.1.,10.2., ktoré sú potrebné zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu premietol do podmienok určených týmto rozhodnutím.

11. **Železnice SR, generálne riaditeľstvo, odbor expertízy, list. č. 35668/2021-O230-2 zo dňa 3.12.2021:**

Z hľadiska územného rozvoja GR ŽSR žiada:

11.1. na železničnej trati Bratislava hlavná stanica – Púchov rezervovať územie pre:

- rozšírenie TIOP Svätý Jur, t. j. pre rozšírenie parkoviska pre individuálnu automobilovú dopravu pri železničnej zastávke Svätý Jur,
- vybudovanie protihlukovej steny pozdĺž železničnej trate.

11.2. rezervovať územie pre novú železničnú trať Vajnory – Pezinok podľa štúdie „ŽSR, dopravný uzol Bratislava – štúdia realizovateľnosti“. Štúdia je verejne dostupná na nižšie uvedenej adrese: <https://www.zsr.sk/modernizacia-trati/studie-realizovatelnosti/>.

11.3. rezervovať územie pre trasu vysokorýchlostnej trate v súlade s ÚP BSK.

Vzhľadom na skutočnosť, že cez katastrálne územie mesta Svätý Jur prechádza železničná trať, ŽSR, ako dotknutý orgán žiada v územnom pláne mesta Svätý Jur uviesť nasledovné body:

11.4. Upozorňujeme, že miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate.

Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmiernujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

11.5. Všetky jestvujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou žiadame v územnom pláne navrhnuť ako mimoúrovňové.

11.6. Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu:

11.1. -11.3. akceptované v platnom ÚPN mesta Sv. Jur

11.4. berie sa na vedomie

11.5. -11.6. akceptované v platnom ÚPN mesta Sv. Jur, prerokované ZaD č.09/2021 nenavrhujú žiadne nové kríženia komunikácií so železničnou traťou.

OÚ Pezinok stanovisko vzal na vedomie.

12. **Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Malé Karpaty**, list č. CHKOMK/916-004/2021 zo dňa 09.12.2021:

Hodnotenie územia ako aj pripomienky zo strany ŠOP SR sú plne zapracované v stanovisku Ministerstva životného prostredia SR, odboru štátnej správy ochrany prírody a krajiny, uvedeného v bode 1 tohto rozhodnutia a v stanovisku Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, uvedeného v bode 4 tohto rozhodnutia.

OÚ Pezinok pripomienku ponechania pôvodnej regulácie na parcele č. 6751/1 v k. ú Svätý Jur (lokalita AA-04) a zmeny regulácie na ploche zjazdovej dráhy v Jozefovom údolí tak, aby nebolo možné v jej telese umiestňovať nové stavebné objekty (lokalita AA-03), ktorú je potrebné zapracovať do upraveného návrhu strategického dokumentu premietol do podmienok určených týmto rozhodnutím.

13. **Obec Chorvátsky Grob**, list. č. 15405/2021 zo dňa 14.12.2021:

Z preštudovaného materiálu ďalej vyplývajú nasledovné pripomienky obce Chorvátsky Grob:

Medzi časťou obce Chorvátsky Grob, miestna časť Čierna Voda a Vajnoramí sú výhľadové lokality HH-01 a HH-02 (pri diaľnici D4) ako nové rozvojové plochy. Z poľnohospodárskej pôdy sa mení územie na občiansku vybavenosť (prípustná funkcia: OV, budovy a zariadenia turistického ruchu, neprípustné bytové domy, poľnohospodárske a priemyselné budovy, krematória, max:3NP a podkrovie, max. výška 10,5 m od terénu, Koef. zastavanosti 0,3, min. koeficient zelene 0,15)

Nesúhlasíme s využitím zón HH-01 a HH-02 s funkciou apartmánového bývania. Podľa definície, ktorá znie: Apartmánový dom je taký dom, kde sú ubytovacie bunky. Súčasťou apartmánu je hygienické zariadenie. Apartmánový dom, alebo funkcia apartmánu nie je občianskou vybavenosťou a z hľadiska hygienických a protipožiarnych predpisov bude posudzovaná ako funkcia bývania. (str.14 smerná časť).

Priamy následok pre obyvateľov Chorvátskeho Grobu bude, zahustenie územia novými stavbami, obyvateľmi a dopravou do územia s nepostačujúcou občianskou vybavenosťou (hlavne školské a zdravotnícke zariadenia) vrátane cestnej siete a hromadnej dopravy, ktoré sú už tak nad mieru vyťažené. Do lokality areálovej občianskej vybavenosti na zelenej lúke

obkolesenej limitmi územia (diaľnica, diaľničná križovatka, vodný kanál) takto situovaný areál bude prístupný jedine individuálnou automobilovou dopravou, čo bude mať za následok ešte vyššie dopravné zaťaženie, už tak nepostačujúcej cestnej sieti (Roľnícka ulica vo Vajnoroch a Vajnorská a Pezinská ulica v Chorvátskom Grobe). **Požadujeme preto vypracovať dopravno-kapacitné posúdenie.**

Práve s ohľadom na uvedený praktický dopad na situáciu v dotknutom území so zadenovaním prípustnej funkcie ako apartmánový dom, **nesúhlasíme so záberom ďalšej ornej pôdy** v lokalitách označených ako HH01 a HH02 na úkor vybudovania občianskej vybavenosti. Požadujeme prepočty, na základe ktorých sa preukáže, že takýto záber ornej pôdy je potrebný pre celkovú vybavenosť územia občianskou vybavenosťou, nakoľko je jej v území nedostatok. Žiadame prehodnotiť a zosúladiť dopad navrhovanej zmeny na urbanistický celok.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu sa nesúhlas obce berie na vedomie.

Lok. HH-01 a HH-02 budú súčasťou upraveného návrhu len v prípade súhlasu a dohody s príslušnými dotknutými orgánmi štátnej správy – OU-BA-OOP ( pozemkový referát ) a MDV SR.

Na základe súhlasu OU-BA-OOP a dohody s MDV SR dňa 27.04.2022 bude lok.HH-01 súčasťou upraveného návrhu. Lok.HH-02 nebude v upravenom návrhu riešená.

Podľa predloženého záznamu z prerokovania k lokalite HH-01 bude do záväzných regulatív doplnená podmienka dodržať 100 m ochranné pásmo diaľnice, pričom je potrebné dodržať 50 m nárazníkové pásmo bez vzrastlej zelene a 50 m pásmo s možnosťou výsadby vzrastlej/izolačnej zelene. Funkcia bývania je vylúčená.

Obstarávateľ strategického dokumentu doručil dňa 13.06.2022 k potrebe lokality HH-01 nasledovné odôvodnenie:

Odôvodnenie potreby lokality HH-01, vo funkcií Občianska vybavenosť prostredníctvom vydokladovania výmer doteraz nevyužitých plôch Občianskej vybavenosti k návrhu územnoplánovacej dokumentácie "Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur č. 09/2021" z 09/2021

Podľa platného úplného znenia záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta Svätý Jur, ktorá je uvedená v "Zmenách a doplnkoch Územného plánu mesta Svätý Jur č. 02/2014" z 08/2017, so zachytením právneho stavu Územného plánu mesta Svätý Jur v znení neskorších zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie mesta. Uvedené ZaD vymedzili nasledovné rozvojové lokality uvedené nižšie v tabuľke:

P. č.	Označenie lokality	Lokalita	Záber/zmena funkč. využitia/NPP	Funkčné využitie navrhované	Funkčné využitie pôvodné (ÚPN 2004, ZaD č. 1, ZaD č. 1/2009, ZaD č. 2/2009, ZaD č. 1/2012, ZaD č. 2/2012, ZaD č. 1/2013 a ZaD č. 1/2014)	Rozloha lokality (ha)	Vydokladovanie výmer doteraz využitých plôch v % vyjadrení
1	A1	Kukly	ZÁBER	Záhradkárske územie - NÁVRH	PP	3,61	
2	A2	Kukly	ZÁBER	Záhradkárske územie - NÁVRH	PP	1,01	
3	A3	Kukly	ZÁBER	Záhradkárske územie - NÁVRH	PP	3,70	
4	A4	Kukly	ZÁBER	Záhradkárske územie - NÁVRH	PP	3,12	

P. č.	Oznacenie lokality	Lokalita	Záber/zmena funkč. využitia/NPP	Funkčné využitie navrhované	Funkčné využitie pôvodné (ÚPN 2004, ZaD č. 1, ZaD č. 1/2009, ZaD č. 2/2009, ZaD č. 1/2012, ZaD č. 2/2012, ZaD č. 1/2013 a ZaD č. 1/2014)	Rozloha lokality (ha)	Vydokladovanie výmer doteraz využitých plôch v % vyjadrení
5	A5	Kukly	ZÁBER	Záhradkárske územie - NÁVRH	PP	1,17	
6	B1	Podhradie	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	PP, záhrady	0,14	
7	D1	Peredzské	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	PP	0,37	
8	D2	P. Záhumenice	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	PP, záhrady	0,27	
9	E1	Pri ČOV	ZMENA	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Polyfunkčné plochy (bývanie a OV), plochy železnice, vodohospodárske zariadenia, plochy dopravy	0,73	
10	E2	Pri ZUŠ	NPP	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy bývania	0,24	
11	E3	Pri ZUŠ	NPP	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,06	
12	E4	Pri ZUŠ	NPP	<b>Občianska vybavenosť - areálového typu</b>	<b>Plochy OV, plochy športu a rekreácie</b>	<b>1,00</b>	<b>100%, jedná sa o exist. areál ZŠ</b>
13	E5	Staničná	NPP	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy železnice, plochy dopravy	0,37	
14	E7	Krajinská cesta	ZÁBER	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Záhrady	0,27	
	E7	Krajinská cesta	ZMENA	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy bývania, plochy OV, zeleň	0,45	
15	E8	Krajinská cesta	ZÁBER	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Záhrady	0,24	
	E8	Krajinská cesta	ZMENA	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy bývania	0,19	
16	E9	Športová	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,14	
17	F1	Zuby	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,72	
18	F2	Krajinská cesta	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,56	
19	F3	Žabky	ZMENA	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Zeleň, plochy dopravy, plochy poľnohospodárskej a priemyselnej výroby	0,48	
20	F4	Žabky	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Zeleň	0,36	
21	F5	P. O. Hviezdoslava	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,08	
22	F6	F. Kráľa	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,06	
23	F7	Žabky	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,21	
	F7	Žabky	ZMENA	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Zeleň, plochy bývania	0,79	
24	F8	M. Kukučina	ZMENA	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Plochy bývania	0,43	
25	F9	Bernoláková	ZMENA	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Plochy bývania	0,08	
26	G1	Pod vinicami	ZÁBER	<b>Občianska vybavenosť - areálového typu</b>	<b>PP</b>	<b>0,27</b>	<b>50% plochy tvorí exist. areál dráhy pre automobilové modely.</b>
27	G2	Kaplnka	NPP	Územie Kaplnky nanebovzatia panny Márie a jej sprievodnej zelene	PP	0,28	
28	H1	Štrkové	NPP	<b>Občianska vybavenosť - areálového typu</b>	<b>PP</b>	<b>0,42</b>	<b>100% plochy tvorí exist. areál so stavbou so súpis. č. 846/26</b>

P. č.	Ozn a-čenie lokality	Lokalita	Záber/zmena funkč. využitia/NPP	Funkčné využitie navrhované	Funkčné využitie pôvodné (ÚPN 2004, ZaD č. 1, ZaD č. 1/2009, ZaD č. 2/2009, ZaD č. 1/2012, ZaD č. 2/2012, ZaD č. 1/2013 a ZaD č. 1/2014)	Rozloha lokality (ha)	Vydokladovanie výmer doteraz využitých plôch v % vyjadrení
29	I1	Háj	ZÁBER	Záhradkárska osada - stav	Záhrady	3,0	
30	H2	Pri Vajnorochoch	NPP	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy vybavenosti	0,21	
31	J1	Cibická cesta	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,05	
32	K1	Športová	NPP	Športovo-rekreačné územia	Zeleň, plochy športu a rekreácie	0,95	
33	K2	Krajinská cesta	ZMENA	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy bývania, záhrady	0,30	
34	K3	Mierová	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,15	
35	K4	Mierová	ZÁBER	Obytné územia s rodinnou zástavbou	Záhrady	0,42	
36	K5	Krajinská cesta	ZÁBER	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Záhrady	0,05	
	K5	Krajinská cesta	ZMENA	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy bývania	0,19	
37	K6	Krajinská cesta	ZÁBER	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Záhrady	0,16	
	K6	Krajinská cesta	ZMENA	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Plochy bývania	0,13	
38	M1	Pri ceste II/502	NPP	Občianska vybavenosť - areálového typu	Plochy dopravy	0,54	20% územia tvorí plocha statickej dopravy
39	M2	Pri štadióne	ZMENA	Obytné územia so zvýšenou zástavbou	Polyfunkčné plochy (bývanie a OV), plochy bývania	1,03	
40	M3	Krajinská cesta	ZÁBER	Zmiešané územia so zvýšenou z.	Záhrady	0,19	
<b>Spolu</b>						<b>29,19</b>	

Pozn.: - NPP – v lokalite sa nenachádza poľnohospodárska pôda

- lokalita E5 nie je v tabuľke uvedená, nakoľko nie je predmetom záberov PP, jedná sa len o upresnenie názvu funkčného využitia

Ďalšia plocha Občianskej vybavenosti, kód 0030-A, sa nachádza na plochách existujúcej Materskej školy a existujúcich iných zariadení základnej občianskej vybavenosti a aj existujúcej Pošty, ktorá je určená pre adaptáciu pre Mestský objekt, všetko v Mestskej pamiatkovej rezervácii. Z uvedeného je zrejmé, že táto plocha Občianskej vybavenosti je využitá a zároveň rezervovaná pre zariadenia OV na 100%.

### Záver

Odôvodnenie potreby lokality HH-01, vo funkcií Občianska vybavenosť prostredníctvom vydokladovania výmer doteraz nevyužitých plôch Občianskej vybavenosti k návrhu územnoplánovacej dokumentácie "Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur č. 09/2021" z 09/2021

Z vyššie uvedeného prehľadu je zrejmé, že pre rozvoj mesta Svätý Jur je disponibilných iba 0,254 ha funkčných plôch Občianskej vybavenosti. Jedná sa o malý až zanedbateľný rozsah funkčnej plochy Občianskej vybavenosti.

Pre plnohodnotný a komplexný rozvoj mesta Svätý Jur a pre napĺňanie zámerov PHSR 2014-2023 mesta bola v návrhu územnoplánovacej dokumentácie "Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Svätý Jur č. 09/2021" z 09/2021 riešená, a nekonfliktne umiestnená plocha Občianskej vybavenosti:



Číslo lokality	HH-01
Katastrálne územie	Svätý Jur
Funkčné využitie	OV
Výmera lokality celkom v ha	11,3297

Rozvoj občianskej vybavenosti vytvorí rovnováhu všetkých funkčných plôch mesta s cieľom zamedziť vytvárania, z mesta Svätý Jur, satelitu hl.m. SR Bratislavy určeného iba pre nocľah so všetkými negatívnymi sprievodnými javmi. Vzhľadom na to bude pre mesto Svätý Jur nevyhnutné potrebné zabezpečiť rozvoj plôch Občianskej vybavenosti prostredníctvom novej plochy HH-01 tak, aby jeho obyvatelia mohli svoje potreby saturovať v rámci mesta. V návrhovom období 10-15 rokov výmera rozvojovej plochy HH-01 – 11,33 ha bude primeranou plochou pre zariadenia OV. Dôležitým faktorom zmysluplného dopĺňania občianskej vybavenosti na rozvojovej ploche HH-01 je, že je vo vlastníctve mesta. Plocha HH-01 je odsúhlasená orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy a ako jedná z mála plôch v rámci územia mesta nie je v kolízií s chránenými územiami a v dotyku s verejnou dopravnou a technickou vybavenosťou.

*OÚ Pezinok sa pripomienkami zaoberal a premietol ich do podmienok určených týmto rozhodnutím. Lok.HH-02 sa z upraveného návrhu strategického dokumentu vylúči. Dopravno – kapacitné posúdenie lokality HH-01 môže byť predmetom zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní alebo povolení podľa osobitných predpisov.*

#### 14. **Mestská časť Bratislava - Vajnory**, list č. OS/302/2021/KRU zo dňa 07.12.2021:

14.1. Nesúhlasíme so zmenou funkčnej plochy č. 0105 určenej v súčasnom platnom územnom pláne mesta Svätý Jur ako Poľnohospodárska pôda, kód: 0105 na funkciu s označením 0030-B Občianska vybavenosť areálového typu 02 pre lokality označené ako HH-01 a HH-02. V textovej časti návrhu sa uvádza k lokalitám nasledovné:

- Maximálna podlažnosť sú 3 nadzemné podlažia s jednopodlažným podkrovím so sklonom strechy 30-45°. Absolútna výška priečelí stavieb - maximálna výška najvyššej fasády, nie štítovej fasády, od pôvodného a upraveného terénu musí byť menej ako 10,5m, pričom podlaha I.N.P. nemôže byť vyššie ako 1m nad pôvodným, alebo upraveným terénom. Výška priečelí stavieb musí byť vo vzťahu k pôvodnému a upravenému terénu rovnaká s odchýlkou do 5%. Koeficient zastaranosti 0,30 prislúchajúceho stavebného pozemku. Minimálny Koeficient zelene 0,15
- Územia areálového typu sú plochy určené prevažne na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie vrátane prislúchajúcich stavieb a zariadení. Nepripustné sú všetky formy bývania. Nepripustné sú stavby a zariadenia, a to: - bytové budovy, definované podľa ods. 1) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien. - poľnohospodárske a priemyselné budovy, - krematória
- Prípustné sú stavby Občianskej vybavenosti uvedené v definícii občianskej vybavenosti tejto záväznej časti. Prípustné stavby a zariadenia sú drobné stavby, definované podľa ods. 7) a ods. 8) § 139b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien. Nepripustné sú aj stavby a zariadenia, ktoré sú v rozpore s definíciami stavieb podľa: - ods. 7) a ods. 8) § 139b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení

neskorších zmien.

- podľa definície OV v textovej časti návrhu územnoplánovacej dokumentácie: Občianska vybavenosť sú nebytové stavby definované podľa stavebného zákona. Medzi nebytové budovy, ktoré tvoria občiansku vybavenosť patria:
  - hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
  - budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
  - budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov, čerpacích staníc pohonných hmôt, garáže a kryté parkoviská,
  - budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
  - budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
  - nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
  - budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít,
  - kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
  - ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

14.2. Z dokumentácie nie je zrejmé, pre koho bude takáto občianska vybavenosť areáiového typu slúžiť, nakoľko jej umiestnenie je mimo akejkoľvek zastavanej časti územia katastra Vajnor, Chorvátskeho Grobu ako aj mesta Svätý Jur. Územie je okrem toho limitované a teda ohraničené od Vajnor a Chorvátskeho Grobu vodnými stavbami v správe SVP, š.p., diaľnicou, diaľničnou križovatkou Čierna voda. Dá sa preto predpokladať, že obsluha takejto občianskej vybavenosti bude limitovaná iba motorovými vozidlami, s čím nesúhlasíme, nakoľko akékoľvek zvýšenie automobilovej dopravy v lokalite Chorvátsky Grob - Vajnoiy je neprípustné. Ulica Roľnícka vo Vajnoroch, ako aj ulica Vajnorská a Pezinská v Chorvátskom Grobe sú naplno vyťažené ulice. Požadujeme preto dopracovať dopravno-kapacitné posúdenie.

14.3. Navrhovanie občianskej vybavenosti na zelenej lúke obkolesenej limitmi územia/diaľnica, vodný kanál, les/ mimo akejkoľvek dostupnosti /okrem navrhovanej motoristickej/ považujeme za prežitok v súčasnom trende územného plánovania. Občianska vybavenosť by sa mala navrhovať pre potreby občanov tak, aby mali služby a obchody im slúžiace primerane dostupné v rámci dochádzkových vzdialeností a to nielen automobilmi, ale predovšetkým pešou a cyklo dopravou.

14.4. Nesúhlasíme so záberom ďalšej ornej pôdy v lokalitách označených ako HH01 a HH02 na úkor vybudovania občianskej vybavenosti. Požadujeme prepočty, na základe ktorých sa preukáže, že takýto záber ornej pôdy je potrebný pre vybavenosť územia občianskou vybavenosťou, nakoľko je jej v území nedostatok.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu sa nesúhlas obce berie na vedomie.

Lok. HH-01 a HH-02 budú súčasťou upraveného návrhu len v prípade súhlasu a dohody s príslušnými dotknutými orgánmi štátnej správy – OU-BA-OOP ( pozemkový referát ) a MDV SR.

Na základe súhlasu OU-BA-OOP a dohody s MDV SR dňa 27.04.2022 bude lok.HH-01 súčasťou upraveného návrhu. Lok.HH-02 nebude v upravenom návrhu riešená.

Podľa predloženého záznamu z prerokovania k lokalite HH-01 bude do záväzných regulatív doplnená podmienka dodržať 100 m ochranné pásmo diaľnice, pričom je potrebné dodržať

50 m nárazníkové pásmo bez vzrastlej zelene a 50 m pásmo s možnosťou výsadby vzrastlej/izolačnej zelene. Funkcia bývania je vylúčená.

Obstarávateľ strategického dokumentu doručil dňa 13.06.2022 k zdôvodneniu potreby lokality HH-01 odôvodnenie, ktoré je uvedené v bode 13 tohto rozhodnutia.

OÚ Pezinok sa pripomienkami zaoberal a premietol ich do podmienok určených týmto rozhodnutím. Lok.HH-02 sa z upraveného návrhu strategického dokumentu vylúči.

15. **Mesto Pezinok**, list č. AugZd-5080-54859/2021 zo dňa 20.12.2021 – nemá pripomienky k strategickému dokumentu.

K textovej záväznej časti predmetného návrhu máme však nasledovné pripomienky:

15.1. na str.4, v 3. odseku by bolo vhodné zmeniť znenie z „..., pre zosúladienie vydaných rozhodnutí a funkčným využitím ...“ na „..., pre zosúladienie vydaných rozhodnutí s funkčným využitím ...“

15.2. na str. 10 - v zmysle stavebného zákona (ďalej len SZ) nie je pojem „apartmánový dom“, „apartmán“ a „ubytovacia bunka“ definovaný. Z hľadiska účelu stavby (priestoru) je zaraďovaný medzi nebytové budovy – ostatné ubytovacie zariadenia a teda v zmysle SZ nemôže byť posudzovaný ako bytová budova. Znenie predmetného odseku by bolo vhodné upraviť tak, aby bol jeho výklad jednoznačný a zrejmy pre účely konaní na stavebnom úrade.

15.3. na str. 10 – v zmysle SZ nie je pojem „mobilný dom“ definovaný. Znenie predmetného odseku by bolo vhodné upraviť tak, aby bol jeho výklad jednoznačný a zrejmy pre účely konaní na stavebnom úrade. Odporúčame daný pojem nahradiť iným, napr. zariadenie alebo výrobok, ktorý bude plniť účel stavby a nebude spadať pod výnimky určené §56 SZ.

15.4. na str. 11, 1. odsek – platí to isté ako v bode 3 (predchádzajúci bod).

15.5. na str. 12, 3. odrážka – odporúčame nestanovovať presný počet odstavných a parkovacích miest, ale potrebný počet týchto miest podmieniť výpočtom v zmysle STN 73 6110 v platnom znení.

15.6. str. 15, 1. odsek – odporúčame vypustiť „V návrhu riešenia je vo výhľade riešená rezerva pre koridor preložky cesty II/502 mimo zastavaného územia mesta Svätý Jur. V súčasnosti prebieha prerokovanie Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur č. 02/2013 s cieľom zastabilizovať koridor preložky II/502.“

15.7. str. 15, 1. odrážka – odporúčame vypustiť „V úseku Trnava – Bratislava – Rača premáva denne (24 hodín) 100 osobných vlakov a 52 nákladných vlakov.“

15.8. str. 16, posledný odsek – odporúčame vypustiť celý.

Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu sa všetky pripomienky akceptujú v upravenom návrhu strategického dokumentu.

OÚ Pezinok sa pripomienkami zaoberal a premietol ich do podmienok určených týmto rozhodnutím.

16. **Dominika Böhm, Marek Böhm**, Sládkovičova 1, 811 06 Bratislava, list zo dňa 13. 12.2021:

Ako vlastníci parciel číslo 2445/2, 2445/3, 2445/4, 2446/3 k.ú. Svätý Jur nachádzajúcich sa v extraviláne mesta, požadujeme zosúladiť územný plán a jeho funkčné využitie „Lesná pôda 0106“ a údržba a prestavba 0107 s katastrálnym popisom druhu pozemku „Záhrada“ na pare. č. 2445/2, tak ako je na susedných pozemkoch a preklasifikovať funkčné využitie na „Záhradkárske územie, kód 0080“ s možnosťou stavby rekreačného objektu/záhradnej chaty do 60m<sup>2</sup>, alebo rekonštrukciou/prestavaním existujúcej rekreačnej stavby podľa technického stavu na pozemku č. 2445/3 alebo 2445/4. Samozrejme za dodržanie ostatných podmienok v zmysle kódu 0080- 1 nadzemné a 1 podzemné podlažie s jednopodlažným podkrovím so sklonom strechy 30-45stupňov, absolútnej výšky priečelia stavby- max. výška najvyššej fasády a nie štítovej fasády, od pôvodného a upraveného terénu menej ako 5m, pričom podlaha 1 N.P. nebude vyššie ako 1m nad pôvodným alebo upraveným terénom, prípadne s odchýlkou do 5%. Parcela 2445/2 nemá charakter lesnej pôdy a viditeľne plní funkciu záhrady aj s dvoma záhradnými objektmi. Zmenou kategórie pozemku by teda nedošlo k zmene využívania pozemku, len by nám to umožnilo chaty efektívne zrekonštruovať. V súčasnom stave je totiž možné v rámci rekonštrukcie pracovať len s pôvodným objektom, ktorý je v zlom stave a nevyhovuje súčasným stavebným normám. Jednoducho povedané chceli by sme dosiahnuť stav záhradnej chaty so sedlovou strechou, rovnako, ako je to na všetkých susedných parcelách. Nami požadovaná zmena neprinesie žiadny negatívny dopad na územie, ochranu prírody, ani vlastníkov susedných pozemkov, prosíme teda o zapracovanie našej požiadavky do predmetných zmien a doplnkov.

Ako vlastníci chceme podporovať ochranu prírody a krajiny a zveľaďovať naše pozemky v súlade s druhom pozemku. Po kúpe pozemkov sme pozemky vyčistili od nebezpečného odpadu po bývalých vlastníkoch/obyvateľoch za nemalé finančné prostriedky a nebolo to vôbec jednoduché a chceli by sme plnohodnotne využívať záhradu a podporovať vzácne druhy vtákov ako včelára lesného, d'atľa prostredného, bielochrbtého, hnedkavého, čierneho, sokola rároha, výra lesného, bociana čierneho, orla kráľovského a mnohých iných druhov. Vybudovaním záhradnej chatky do 60m<sup>2</sup>, sa nám umožní lepšia starostlivosť o pozemky ako aj spríjemní oddych, a čas strávený v záhrade a príjemnom prostredí Sv. Jura v kontakte s Malými Karpatmi, príjemným štebotom vtákov, ktorý sa stráca z miest a obcí.

Upozorňujeme, že pojmy „záhradná chata“, „záhradný objekt“ či „záhradné stavby“ nie sú definované v predmetnom Územnom pláne ani v žiadnych zmenách a doplnkoch a samotné pojmy neexistujú ani v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, na ktorý sa často odvolávate opakovane (napr. záväzná časť, regulačný list kód 0080 „Nepripustné sú pozemné stavby a zariadenia definované podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien, okrem Záhradných objektov.“). Máme za to, že predmetné pojmy definujú rekreačné objekty v zmysle Stavebného zákona, čo znamená, že si opakovane protirečíte v neprípustných stavbách v regulačných listoch, kde sú rekreačné objekty neprípustné ale záhradné objekty/stavby /chaty, je možné v území umiestniť.

So žiadosťou o zmenu funkčného využitia sme sa obrátili aj na Mestský úrad v S v. Jure v máji 2021, avšak podľa posudzovaného návrhu, naša žiadosť nebola akceptovaná bez písomného/ústneho vyjadrenia dôvodov.

Plne si uvedomujeme charakter a ochranu predmetného územia a práve tie zavázali pri kúpe pozemkov. Sme mladí ľudia s citom a vášňou pre ochranu prírody a krajiny, kultúry a histórie. Chceme zveľaďovať naše pozemky a v budúcnosti to naučiť aj naše deti. Plne chápeme, že účelom územného plánu je zamedziť zastavaniu extravilánu mesta

rodinnými domami, čo by viedlo k strate prírodného charakteru územia a je aj v našom záujme zachovanie unikátneho prírodného charakteru územia.

V prípade, že by nebolo z nejakého dôvodu možné nám plne vyhovieť, prosíme aspoň o zmenu pravidiel pre súčasnú kategóriu pozemku, konkrétne vypustiť výškové a veľkostné obmedzenie stavby, ktoré hovorí o pôvodnej výške a pôvodnej ploche a nahradiť ho parametrami stanovenými pre záhradnú chatu podľa kódu 0080, teda výška do 5 metrov a plocha do 60 m<sup>2</sup> pri výmere pozemku nad 2000 m<sup>2</sup>. Vyššie uvedené parametre záhradnej chaty v extraviláne v kombinácii s reálnou nemožnosťou umiestniť novú stavbu v celom území predstavuje podľa nášho názoru veľmi účinnú a dostatočnú ochranu charakteru územia a nami navrhovaná zmena by nemala spôsobiť žiaden nárast nežiadúcej stavebnej aktivity v území, ktorý je aj v našom záujme.

*Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu manželia Bohmoví nepodali svoje pripomienky k návrhu v rámci zákonnej lehoty určenej v zmysle prísl. ust. SZ, ale iba v rámci posudzovania vplyvov na ŽP, obstarávateľ/mesto odpovie listom, kde uvedie dôvody nezaradenia ich podnetu do riešenia ZaD č.09/2021.*

*(Podnet p. D. Bohm a M. Bohm nebolo možné akceptovať/ zaradiť do návrhu ZaD č.09/2021, nakoľko ich pozemky parc. č. 2445/2, /3 a /4 a aj 2446/3 sa nachádzajú v Chránenom vtáčom území).*

*OÚ Pezinok stanovisko berie na vedomie. Predmetom zisťovacieho konania je posúdiť vplyvy predloženého strategického dokumentu na životné prostredie, nevytvára však priestor na hodnotenie vplyvov na lokality, ktoré nie sú súčasťou tohto dokumentu.*

**17. Martinák, s.r.o., Ružinovská 5, 82101 Bratislava, elektronické podanie zo dňa 13.12.2021:**

- 17.1. Pre územie lokality Bratislavské záhumenice, označené v návrhu ako FF-01, FF-02 a UŠ-Z, žiadame ponechať regulatívy a verejnoprospešné stavby podľa ZaD č.1 ÚPN mesta Svätý Jur. Pre územie lokality Bratislavské záhumenice bola v zmysle bodu B.8 (Záväzná a smerná časť ZaD č.1 ÚPN) spracovaná urbanistická štúdia, ktorá bola prerokovaná v Mestskom zastupiteľstve a Mesto Svätý Jur nás ju zaviazalo dodržiavať. Zmena podmienok ustanovených návrhom ÚPD "Zmeny a doplnky ÚP mesta Svätý Jur č. 09/2021" by bola zmarená urbanistická štúdia, čím by vznikla našej spoločnosti škoda. Vynechaním verejnoprospešných stavieb z návrhu ÚPD "Zmeny a doplnky ÚP mesta Svätý Jur č. 09/2021" sa znemožňuje realizácia výstavby technickej infraštruktúry najmä povedľa hradieb v zmysle spracovanej urbanistickej štúdie a zmena regulatívov vyvolá zmenu urbanistickej štruktúry, nakoľko sa navrhnutá a prerokovaná urbanistická štruktúra v urbanistickej štúdii nedá realizovať.
- 17.2. Žiadame do strategického dokumentu "Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 09/2021" plne premietnuť najmä regulatívy, verejnoprospešné stavby a ostatné podmienky pre územie lokality Bratislavské záhumenice zo ZaD č.1 mesta Svätý Jur.
- 17.3. Zo zverejnenej grafickej časti dokumentácie nie je zrejmé značenie. Časť značenia nie je uvedená v legende zverejnených výkresov (príklad znázornený v prílohe). Z tohto dôvodu nie je možné návrh zmien a doplnkov posúdiť.
- 17.4. Z dôvodu viacerých nejasností žiadame prerokovať aktuálny návrh ZaD s našou spoločnosťou, ako v súčasnosti s najväčším investorom v meste.

*Podľa doplňujúcich informácií od obstarávateľa strategického dokumentu* na rokovaní dňa 13.04.2022 bolo dohodnuté, že ZaD č.09/2021 preberú zásady a regulatívy vrátane VPS, týkajúce sa lokality Bratislavské Záhumenice, zo ZaD č.01/2006 s výnimkou koeficientu zastavanosti, ktorý sa mení na 0,35 s prevládajúcou výmerou pozemkov na 600m<sup>2</sup> a min. výmerou pozemkov 450m<sup>2</sup> ( týka sa pripomienok v prvej a druhej odrážke ).

Dňa 26.4.2022 prebehlo dorokovanie vznesenej pripomienky k ZaD 09/2021 s p. Vladimírom Martinákom za účasti primátora mesta Sv. Jur Ing. Šimona Gaburu, kde bolo dohodnuté, že do zmien a doplnkov 09/2021 sa doplní platná urbanistická štúdia, ktorá bola schvaľovaná v MsZ v rámci celého súboru Weinberg.

*OÚ Pezinok sa pripomienkami zaoberal a premietol ich do podmienok určených týmto rozhodnutím.*

*Oslovené orgány: Ministerstvo obrany SR, Ministerstvo vnútra SR, OÚ Bratislava – výstavba a bytová politika, referát pôdohospodárstva, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, OÚ Pezinok – odbor starostlivosti o ŽP (ŠS ochrany ovzdušia, ŠS odpadového hospodárstva), odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií; Obvodný banský úrad, Obec Slovenský Grob, Obec Limbach, Obec Ivanka pri Dunaji, Obec Borinka, Mesto Bratislava – Rača, Mesto Bratislava – Záhorská Bystrica v zákonnej lehote, ani do vydania tohto rozhodnutia písomné stanoviská k strategickému dokumentu nedoručili.*

Príslušný orgán (OÚ Pezinok) v rámci zisťovacieho konania posúdil navrhovaný strategický dokument „Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021“ z hľadiska jeho relevantnosti pre podporu trvalo udržateľného rozvoja; rozsahu, v ktorom vytvára rámec pre navrhované projekty a iné aktivity; rozsahu, v rámci ktorého ovplyvňuje iné strategické materiály; z hľadiska environmentálnych problémov vrátane zdravotných problémov a rizík; povahy environmentálnych vplyvov vrátane vplyvov na zdravie; cezhraničný charakter a rozsahu, v rámci ktorého ovplyvní hodnotné alebo citlivé oblasti, ako aj jeho význam pre uplatňovanie osobitných predpisov v oblasti životného prostredia, t.j. v zmysle kritérií pre zisťovacie konanie podľa § 7 ods. 4 písm. a) zákona o posudzovaní (uvedené v prílohe č. 3 k zákonu o posudzovaní).

Príslušný orgán sa zaoberal stanoviskami doručenými od oslovených orgánov, ktoré nepoukázali na zhoršenie kvality zložiek životného prostredia a zdravie obyvateľstva. Pripomienky, ktoré si v stanoviskách uplatnili, príslušný orgán určil, aby ich obstarávateľ zapracoval do navrhovaného strategického dokumentu pred jeho schválením. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja požadoval ďalšie posudzovanie strategického dokumentu. Nakoľko zmeny lokalizované v chránených územiach alebo v ich dotyku majú charakter zmeny funkčného využívania a navrhované regulatívy majú detailnejší charakter, čo v konečnom dôsledku predstavuje sprísnenie regulácie rozvoja na daných rozvojových plochách, možno konštatovať, že pri tomto charaktere navrhovaných zmien nie je predpoklad negatívneho vplyvu strategického dokumentu na jednotlivé zložky životného prostredia. Navrhované lokality č. DD-02, GG-03 a HH-02 budú z návrhu strategického dokumentu vylúčené, tak ako je určené v podmienkach tohto rozhodnutia.

Na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania príslušný orgán rozhodol, že nie je potrebné pre navrhovaný strategický dokument vykonať posudzovanie vplyvov na životné prostredie. Jednotlivé navrhované činnosti alebo ich zmeny, ktoré vyplývajú z implementácie navrhovaného strategického dokumentu, ktoré spĺňajú kritéria podľa § 18 a prílohy č. 8 zákona

o posudzovaní, budú predmetom samostatného zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Z predloženého strategického dokumentu nevyplývajú žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

**Upozornenie:** „Zmeny a doplnky ÚPN-M Svätý Jur č. 9/2021“ je strategický dokument s miestnym dosahom, preto v súlade s § 7 ods. 7 zákona o posudzovaní dotknutá obec bez zbytočného odkladu informuje verejnosť o tomto rozhodnutí spôsobom v mieste obvyklým.

#### P O U Č E N I E

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.

JUDr. Lenka Dudáková  
vedúca odboru

## **Rozdeľovník k číslu OU-PK-OSZP-2021/000800-027**

Mesto Svätý Jur, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur  
Mesto Svätý Jur, mestské zastupiteľstvo mesta Svätý Jur, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur  
Ministerstvo obrany SR, Úrad správy majetku štátu, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava 3  
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor geológie, Námestie Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava 15  
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor ochrany prírody a krajiny, Námestie Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava 15  
Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava 1  
Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava 15  
Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava-Ružinov  
Okresný úrad Bratislava, odbor výstavy a bytovej politiky, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava 2  
Okresný úrad Bratislava, OSZP - kraj, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava 2  
Okresný úrad Bratislava, OOP, referát pôdohospodárstva, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava 2  
Okresný úrad Bratislava, OCDPK, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava 2  
Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova, 811 04 Bratislava 1  
Okresný úrad Pezinok, OSZP, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok 1  
Okresný úrad Pezinok, OCDPK, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok 1  
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružnovská - Bratislava 5364/8, 820 09 Bratislava 29  
Regionálna veterinárna a potravinová správa Senec, Svätoplukova 50, 903 01 Senec  
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská, 902 01 Pezinok 1  
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSY PODNIK, štátny podnik, Odštepny závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava 4  
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava - mestská časť Ružinov  
Obvodný bankský úrad Bratislava, Mierová 2017, 821 05 Bratislava 2  
Správa chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty v Modre, Štúrova 115, 900 01 Modra 1  
Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok 1  
Obec Chorvátsky Grob, Námestie J.Andriča, 900 25 Chorvátsky Grob  
Obec Slovenský Grob, Hlavná 132, 900 26 Slovenský Grob  
Obec Limbach, SNP 55, 900 91 Limbach  
Obec Ivanka pri Dunaji, Moyzesova 1450/57, 900 28 Ivanka pri Dunaji  
Obec Borinka, Dlhá 110, 900 32 Borinka  
Obec Lozorno, Hlavná 1, 900 55 Lozorno  
Mestská časť Bratislava - Vajnory, Roľnícka 109, 831 07 Bratislava - mestská časť Vajnory  
Mestská časť Bratislava - Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava - mestská časť Rača  
Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava  
Dominika Böhm, Marek Böhm, Sládkovičova 1, 811 06 Bratislava  
Martinák, s.r.o., Ružinovská 5, 82101 Bratislava