



# M E S T O S V Ä T Ý J U R

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Vo Svätom Jure, 13.03.2024

číslo materiálu

7	2
---	---

## Rokovanie Mestského zastupiteľstva dňa 27.03.2024

<b>7. bod rokovania</b>	Rôzne
<b>Názov materiálu</b>	Overovacia UAS pre obstaranie Zmien a doplnkov UP mesta Svätý Jur – Vincent Hupka
<b>Materiál obsahuje</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Správa</li><li>➤ Overovacia štúdia</li></ul>

### Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje predložený zámer a odporúča spracovať Zadanie zmien a doplnkov UP mesta Svätý Jur.

Termín platnosti uznesenia:

Celkový počet poslancov MsZ	Prítomní poslanci	Hlasoval ZA	Hlasoval PROTI	Zdržal sa	Nehlasoval
11					

### Vyjadrenia členov komisií:

#### Komisia finančného riadenia mesta, projektov a programov:

Nebolo predmetom rokovania

#### Komisia územného rozvoja výstavby a ochrany kultúrnych:

Komisia odporúča schváliť predložený zámer a pokračovať v Zadaní pre zmeny a doplnky ÚP

(7:0:2)

#### Komisia pre vinohradníctvo, poľnohospodárstvo a životné prostredie :

Komisia súhlasí s predloženým materiálom.

(1:2:3)

NESSCHVÁLENÉ

#### Komisia sociálnych vecí, rodiny a verejného poriadku:

Nebolo predmetom rokovania

#### Komisia pre šport, kultúru a podnikanie:

Nebolo predmetom rokovania.

#### Stanovisko Mestskej rady:

Mestská rada odporúča schváliť predložený zámer

(3:0:0)

#### Správa spracovateľ'a:

Urbanisticko-architektonická štúdia (zámer) slúži pre overenie Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Svätý Jur spočívajúcich v zmene funkcie pozemkov parc. č. 2717/2, 2717/3 o

výmere 1605 m<sup>2</sup> z funkcie - kód 0070 – Kultúrna krajina – Vinohrady, na funkciu pre bývanie.

Materiál bol spracovaný a predložený na prerokovanie do Komisie územného rozvoja výstavby a ochrany kultúrnych pamiatok.

**Vyjadrenie predkladateľa:**

Predkladateľ odporúča schváliť vypracovanú jednoduchú štúdiu zámeru pre dodatočné stavebné povolenie stavby.

Predkladá : Ing. Šimon Gabura, primátor mesta

Spracoval : Ing. Zuzana Vlčková, útvár strategických činností

## Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku, Svätý Jur , parc.č.2717/2

### overovacia štúdia

investor: pán Vincent Hupka, Prostredná 5, Svätý Jur, 90021  
vypracovala: Mgr. arch. Lucia Marušicová

Cieľom dokumentácie je overiť možnosti stavby rodinného domu na parcele č. 2171/2 a 2171/3, ktorá sa nachádza mimo intravilán mesta, avšak v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu, v priamom napojení na líniu intravilánu.

**riešené pozemky 1605 m<sup>2</sup>**  
**2717/2. LV 5661, 1009 m<sup>2</sup> trvalý trávnatý porast**  
**2717/3 LV 5661 596 m<sup>2</sup> ostatné plochy**

V aktuálnom znení zmien a doplnkov ÚP mesta Svätý Jur 02/2014 sa nachádza v blízkosti riešenej parcely územie, ktoré je zastavané pôvodnou radovou zástavbou, vinohrady a rozvojová plocha Bratislavské záhumenie. Podľa výkresovej časti je hranica intravilánu vedená po hranici riešeného pozemku a od ulice Hanzlíčkova má šikmý priebeh.

Navrhujeme rozdelenie parcely na 2 časti, pričom by spodná časť parcely s výmerou 735 m<sup>2</sup> by bola začlenená do intravilánu, pričom by sa súčasná línia hranice mierne posunula a vyrovnala. Tým by sa vytvoril kompaktný tvar intravilánu podobne, ako to bolo riešené v iných prípadoch.

Stavba by bola osadená v teréne v zadnej časti spodnej parcely. Zámerom je stavbu osadiť a tvarovať tak, aby čo najlepšie bola spojená s existujúcim terénom a čo najmenej viditeľná z pohľadov od ulice Letohradská a Bratislavské záhumenie. Vjazd na pozemok by bol v rožnej polohe, preto nebude ďalej rozvíjaná cestná sieť, využíva sa existujúca komunikácia.

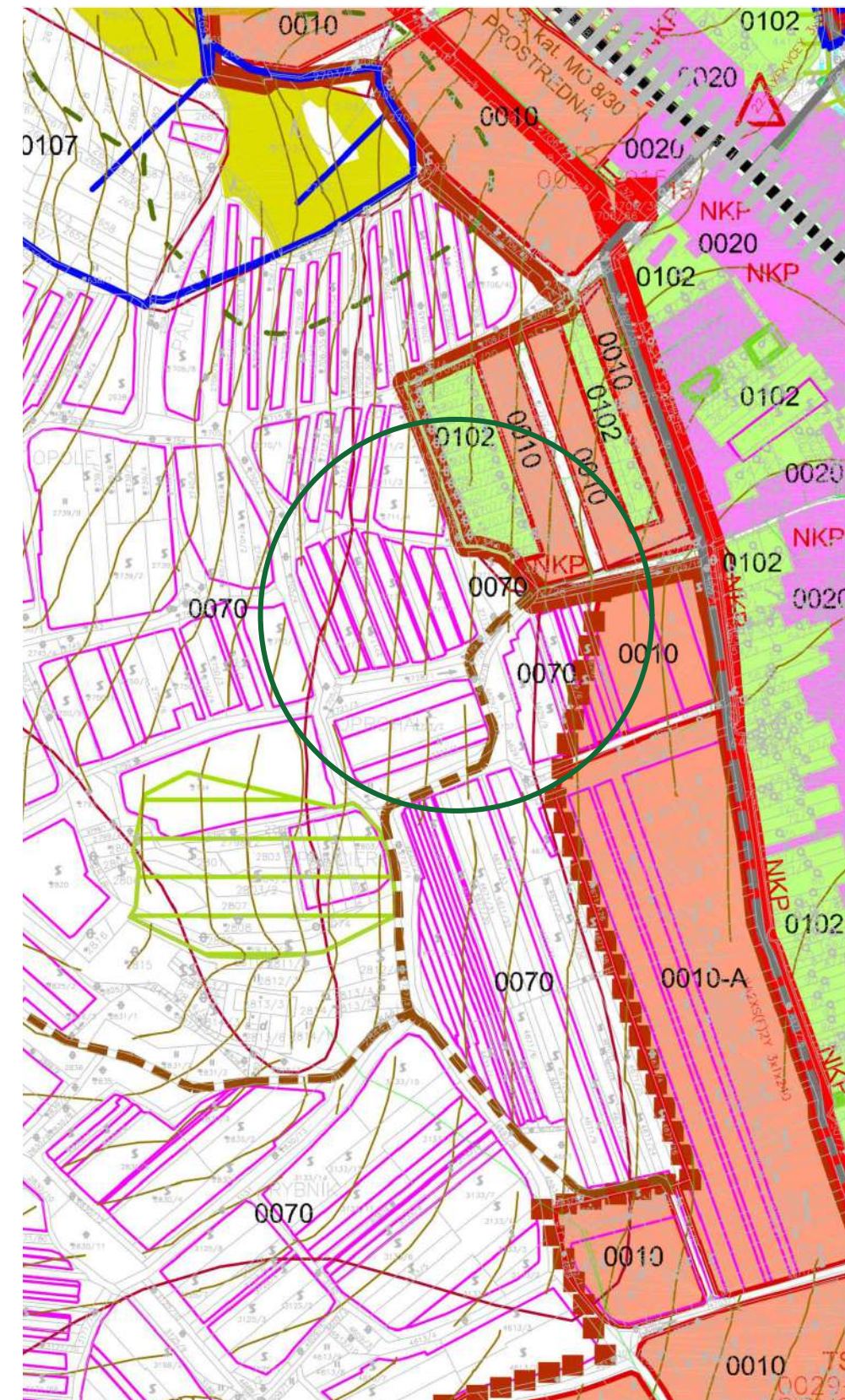
Overovacia štúdia preverila najmä maximálnu verziu výmery domu, ktorá by bola do 35 % (zastavaná max. plocha domu 200 m<sup>2</sup>)

Osadenie stavby v komplikovanom teréne je preverený v rezoch, pričom je stavba terasová, zapustená do terénu. V ďalších alternatívach sa preveruje poloha zapustenej garáže. V alternatíve C je parkovanie v zapustenej garáži priamo začlenené do oporného kamenného múra v rohu parcely.

Priestorový model overuje výškové usporiadanie, terénne úpravy a uličné pohľady v širšom kontexte.

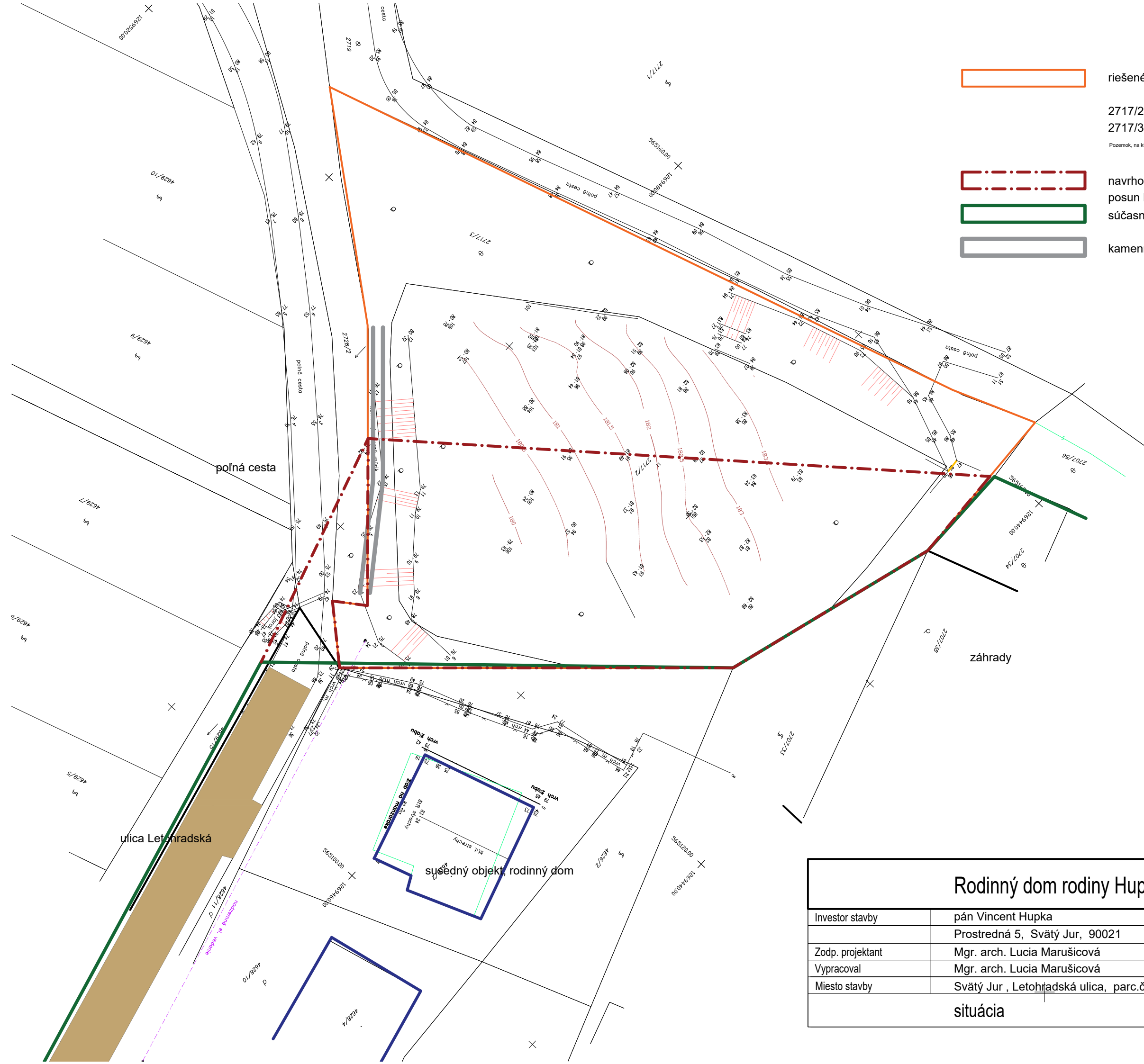
Pri vyčistení pozemku od náletových krov a drevín bol vyčistený aj pôvodný kamenný múr, ktorý lemuje násyp popri poľnej ceste, ktorá nadväzuje na Letohradskú. Táto poľná cesta ostáva ako v pôvodnom stave, kamenný múr bude obnovený a doplnený, terasovité pôvodné terénne usporiadanie rovnako. Vlastník je vinohradníkom, preto bude pozemok využívať najmä pre pestovanie viniča.





Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku		
Investor stavby	pán Vincent Hupka Prostredná 5, Svätý Jur, 90021	overovacia štúdia 1/2020
Zodp. projektant	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Vypracoval	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Miesto stavby	Svätý Jur , parc.č.2717/2	
situácia		





riešené pozemky 1605 m<sup>2</sup>

2717/2. LV 5661, 1009 m<sup>2</sup> trvalý trávnatý porast  
2717/3 LV 5661 596 m<sup>2</sup> ostatné plochy

Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok



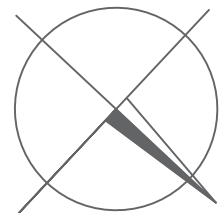
navrhované rozdelenie pozemku, plocha 735 m<sup>2</sup>  
posun hranice intravilánu



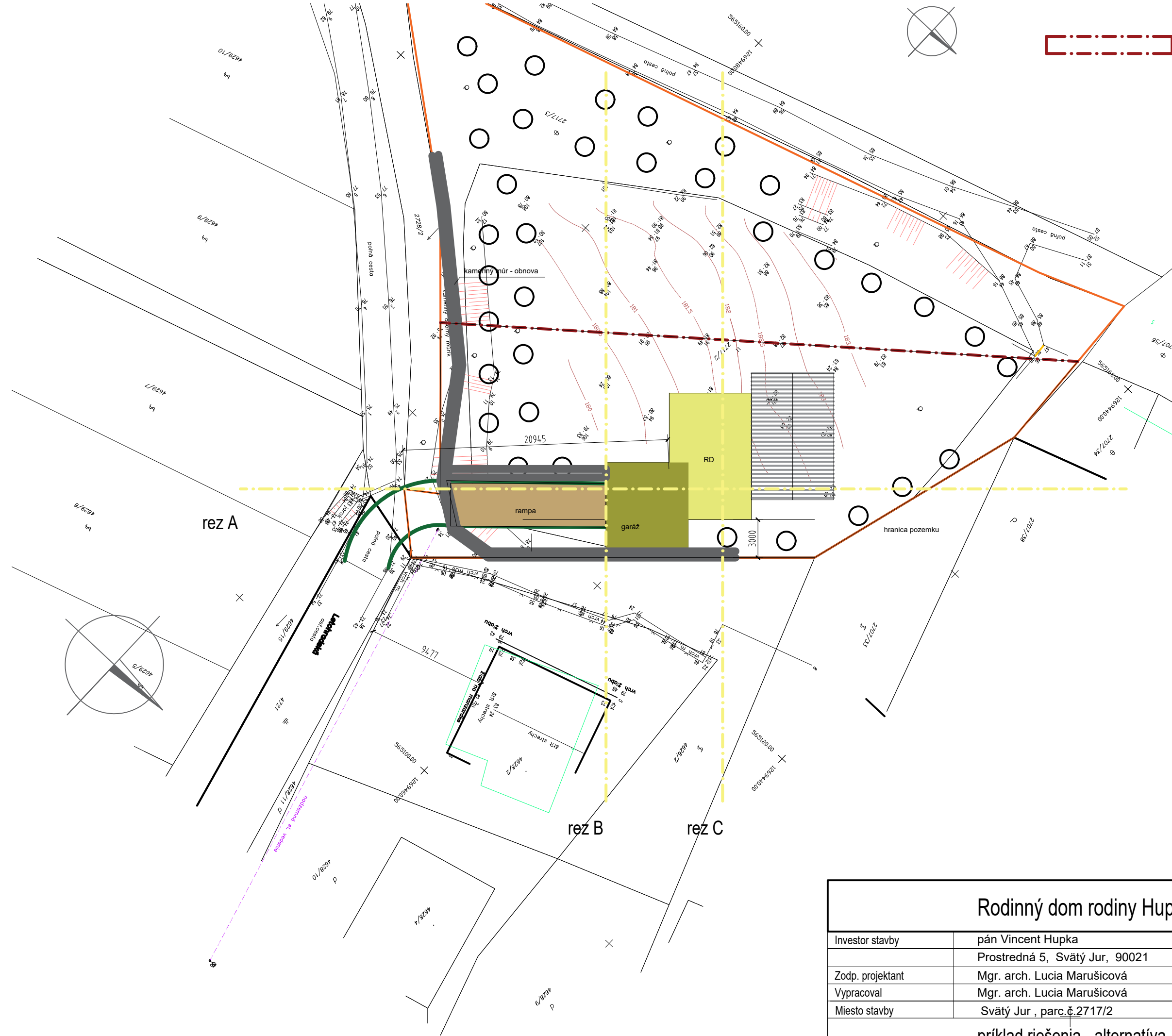
súčasná hranica intravilánu



kamenný oporný múr, pôvodný

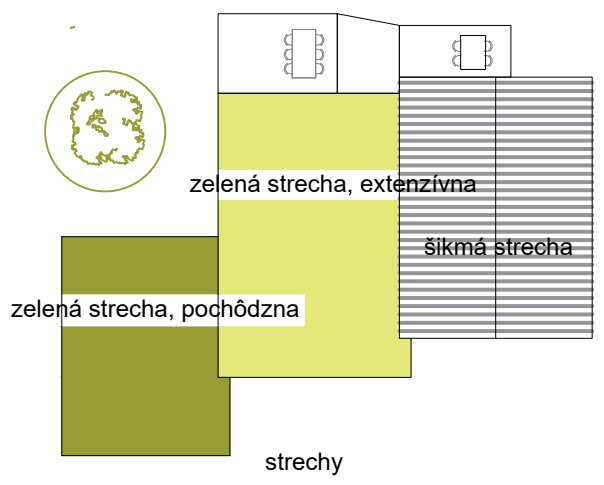
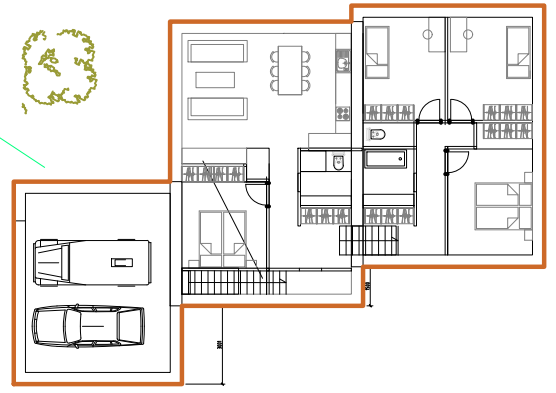


Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku		
Investor stavby	pán Vincent Hupka Prostredná 5, Svätý Jur, 90021	overovacia štúdia 1/2020
Zodp. projektant	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Vypracoval	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Miesto stavby	Svätý Jur , Letohradská ulica, parc.č.2717/2	
situácia		

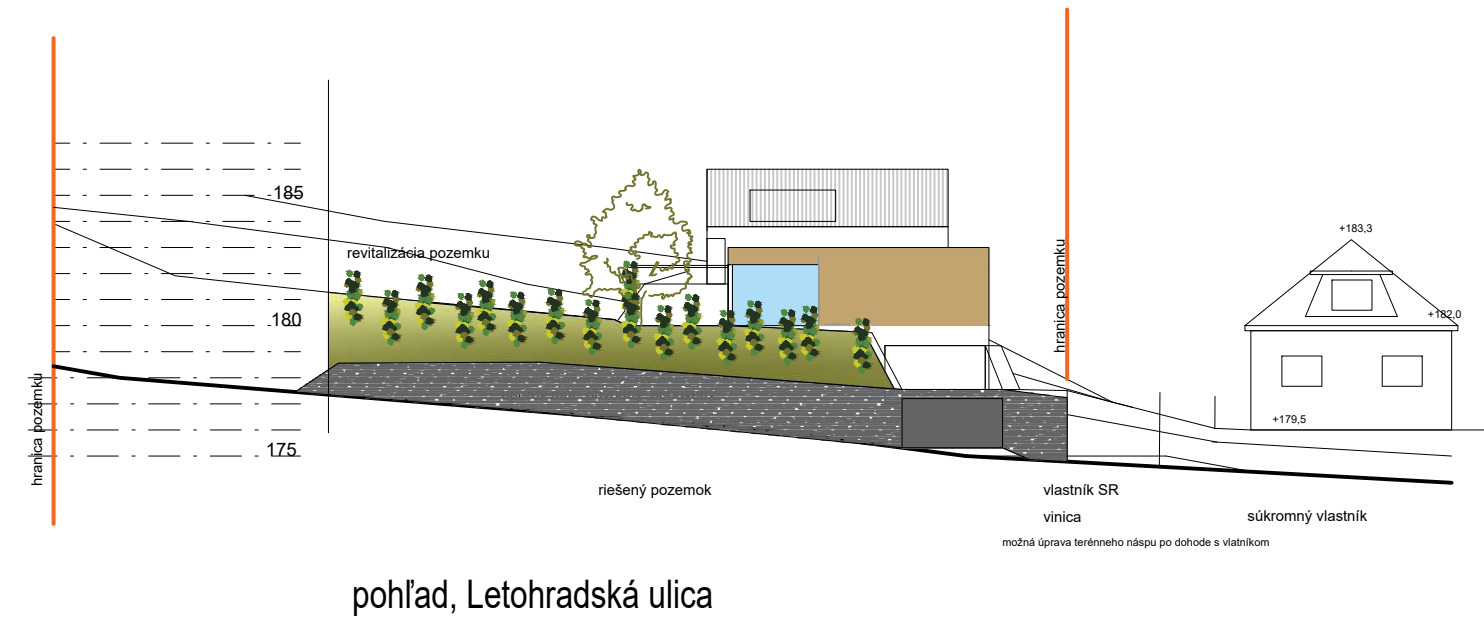
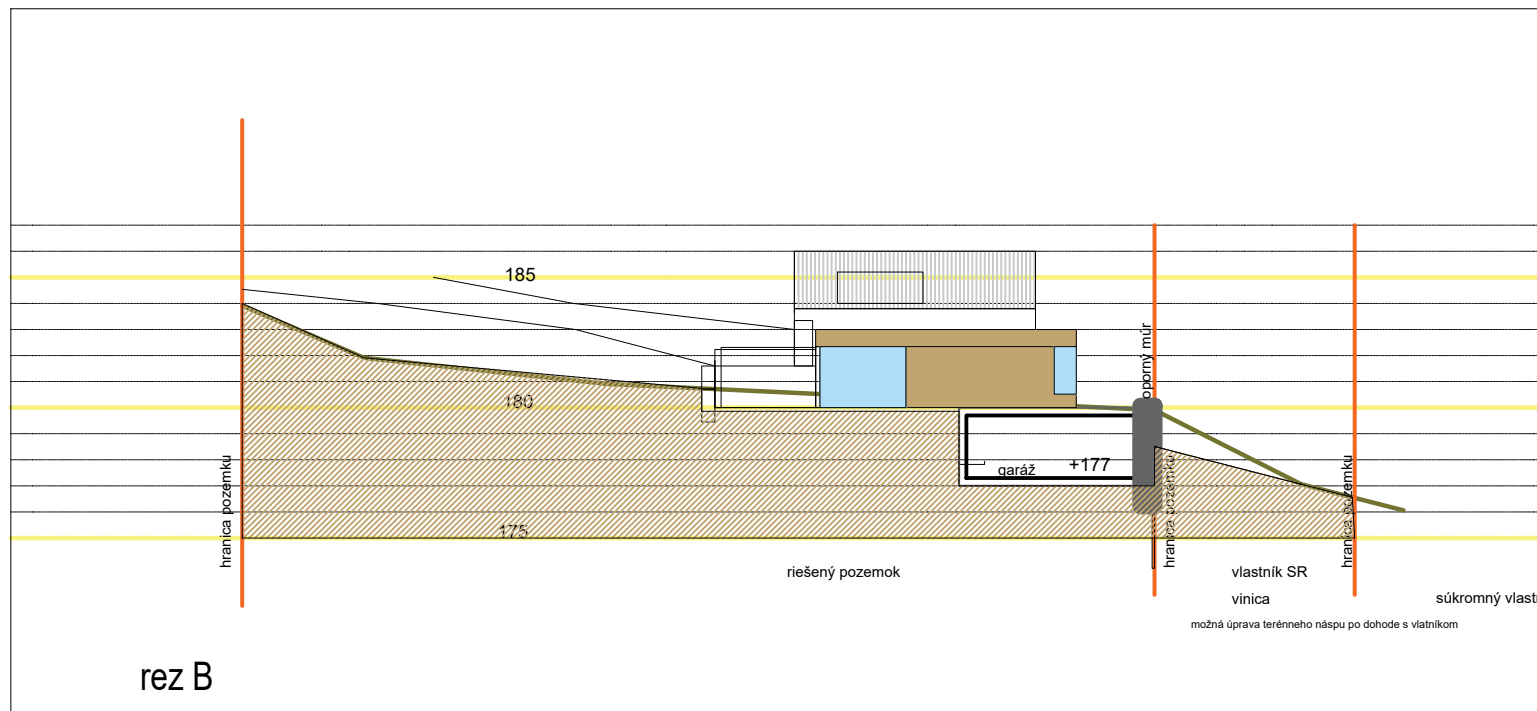
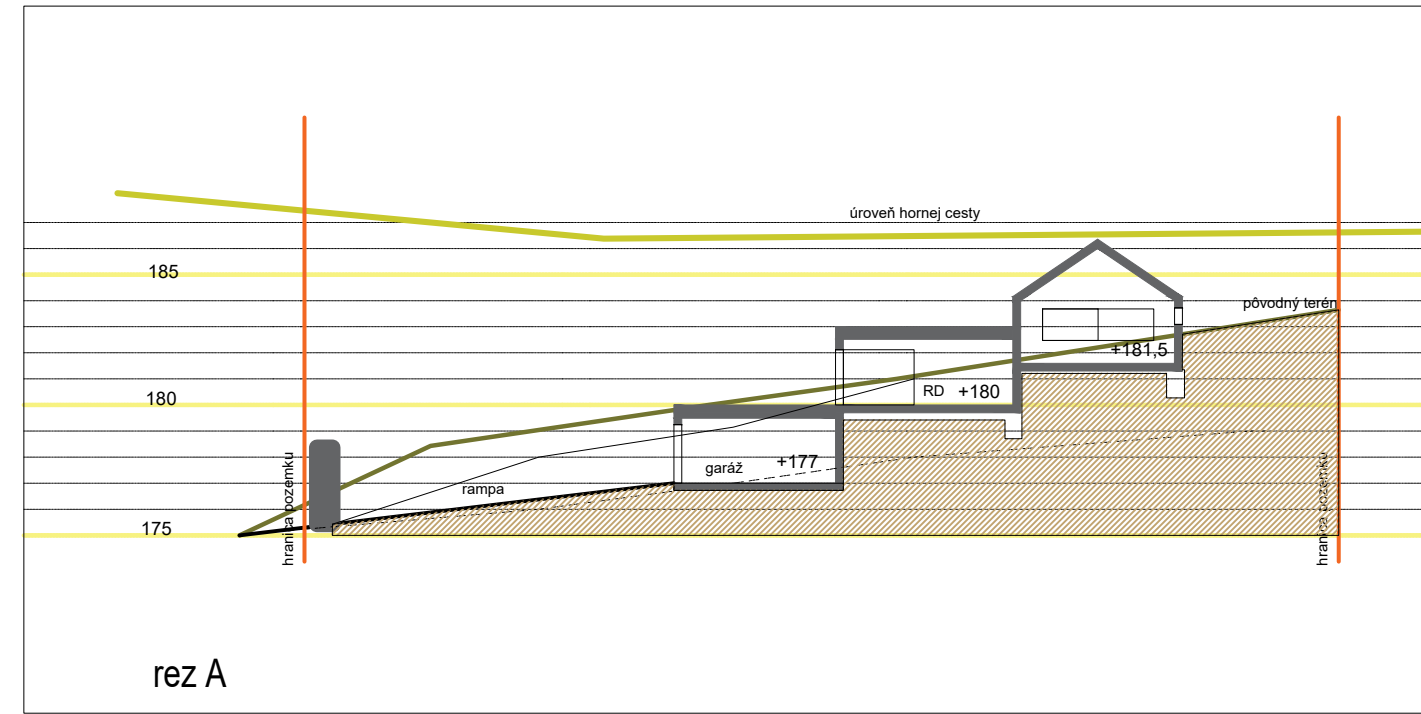
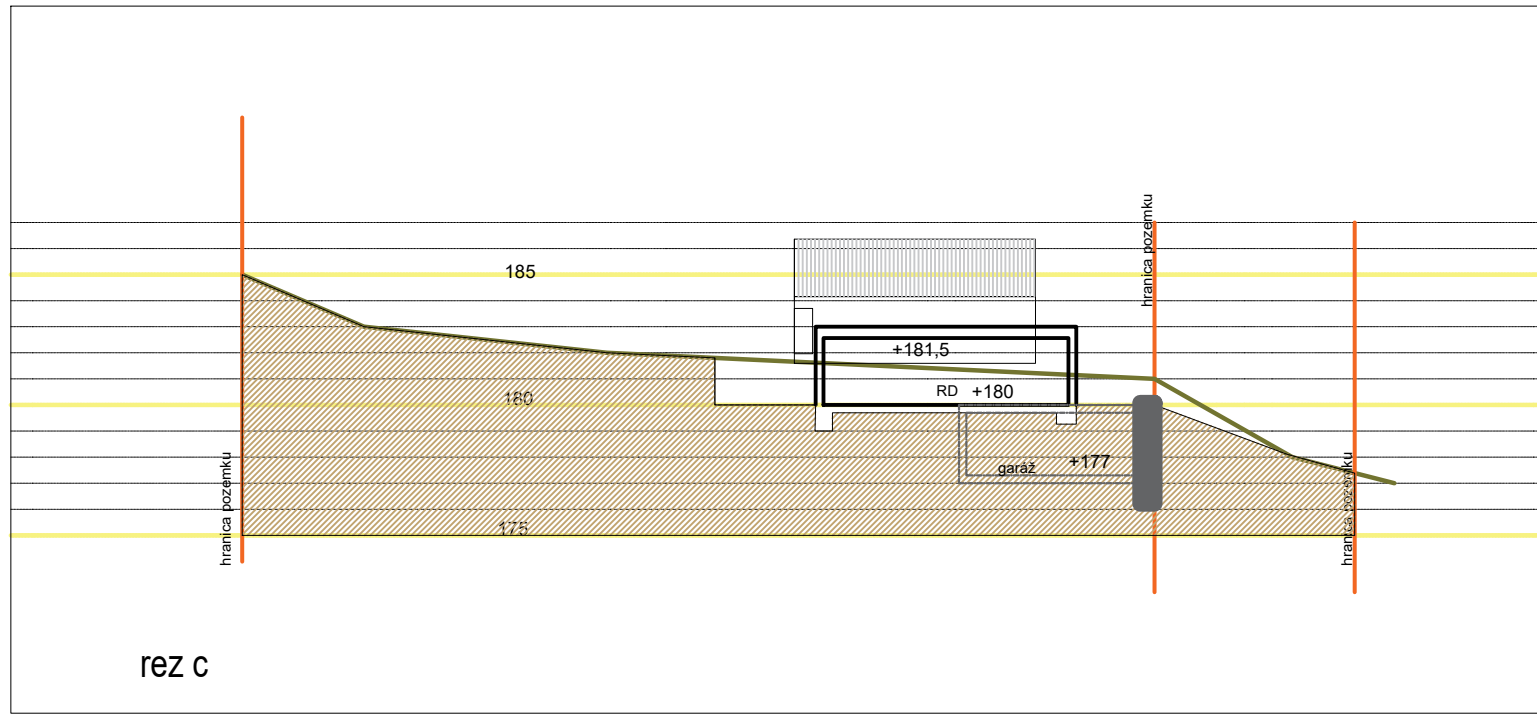


navrhované rozdelenie pozemku, plocha 735 m<sup>2</sup>  
 max. zastavanosť 35%... 257,25 m<sup>2</sup>

alt veľký dom  
 zastavaná plocha 198,5 m<sup>2</sup>  
 príjazdová rampa .. 45 m<sup>2</sup>



Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku		
Investor stavby	pán Vincent Hupka Prostredná 5, Svätý Jur, 90021	overovacia štúdia 1/2020
Zodp. projektant	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Vypracoval	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Miesto stavby	Svätý Jur , parc.č.2717/2	
príklad riešenia - alternatíva A, pôdorysy		



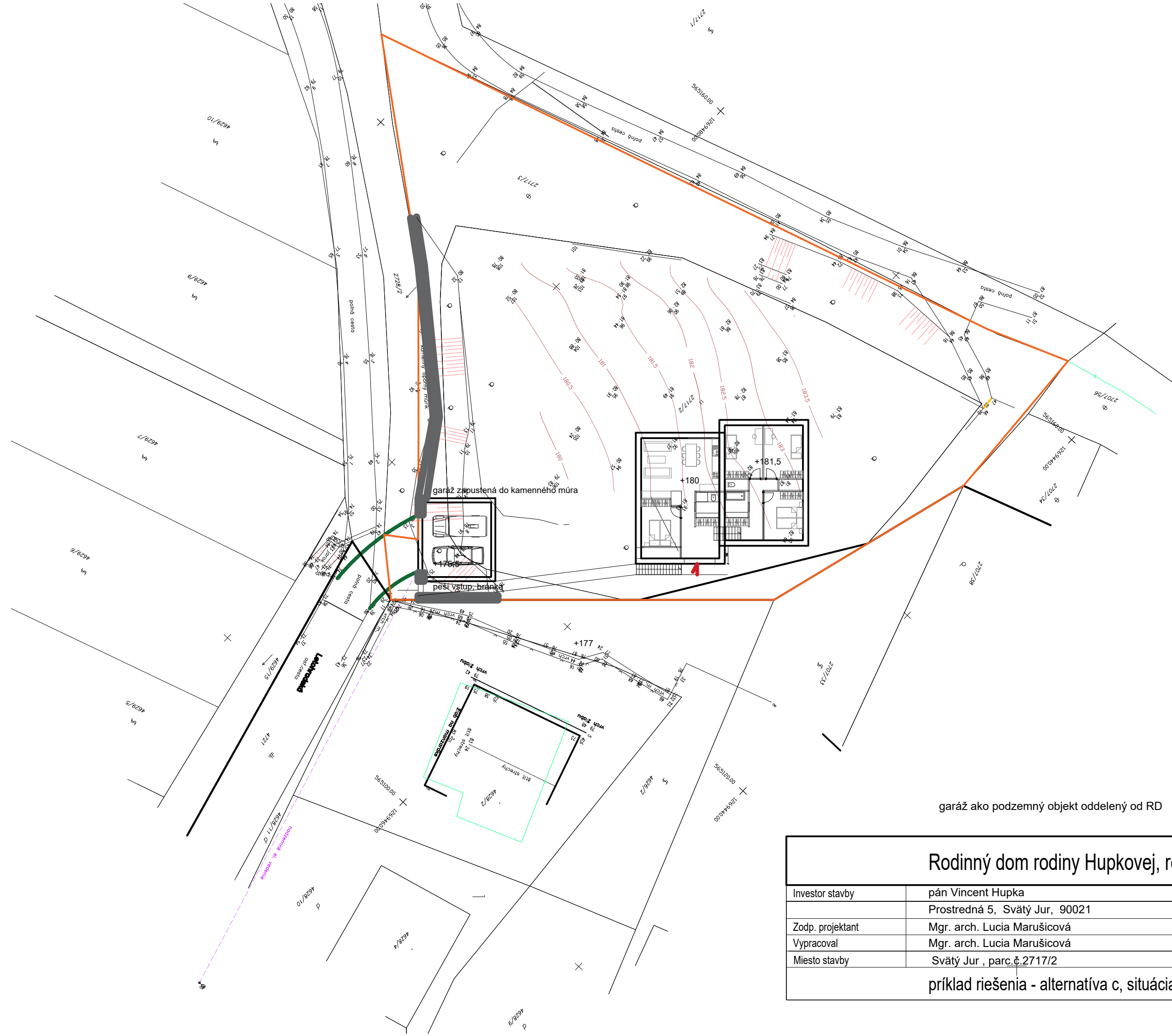
Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku		
Investor stavby	pán Vincent Hupka	overovacia štúdia 1/2020
	Prostredná 5, Svätý Jur, 90021	
Zodp. projektant	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Vypracoval	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Miesto stavby	Svätý Jur , parc.č.27117/2	
príklad riešenia - alternatíva A, rezy		



garáž mimo hranice pozemku

<b>Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku</b>		
Investor stavby	pán Vincent Hupka Prostredná 5, Svätý Jur, 90021	overovacia štúdia 1/2020
Zodp. projektant	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Vypracoval	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Miesto stavby	Svätý Jur , parc.č.2717/2	
príklad riešenia - alternatíva B, situácia		





garáž ako podzemný objekt oddelený od RD

Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku		
Investor stavby	pán Vincent Hupka Prostredná 5, Svätý Jur, 90021	overovacia štúdia 1/2020
Zodp. projektant	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Vypracoval	Mgr. arch. Lucia Marušicová	
Miesto stavby	Svätý Jur , parc.č.2717/2	
príklad riešenia - alternatíva c, situácia		





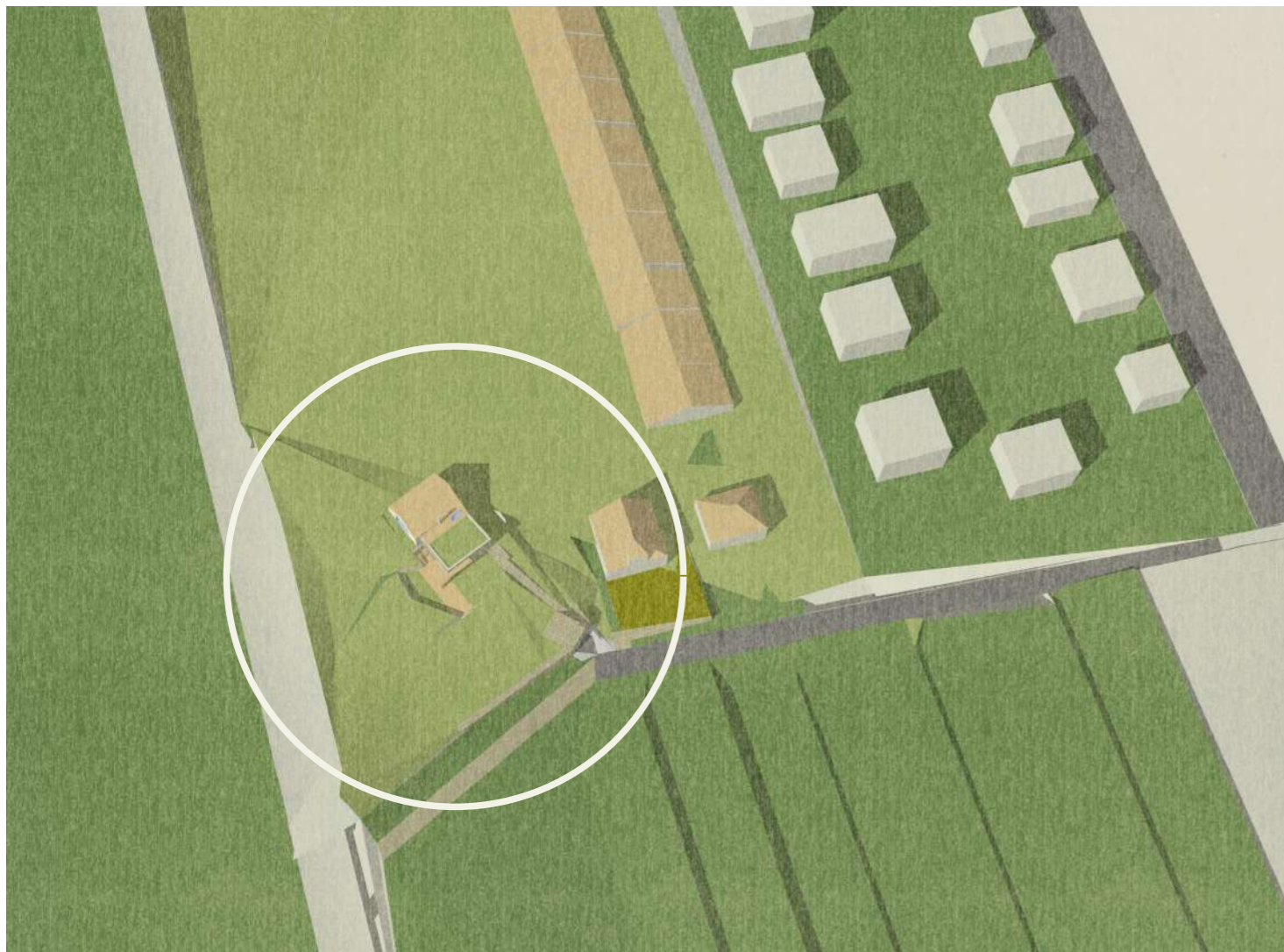
Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku  
priestorové riešenie, alternatíva A





Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku  
priestorové riešenie, alternatíva B

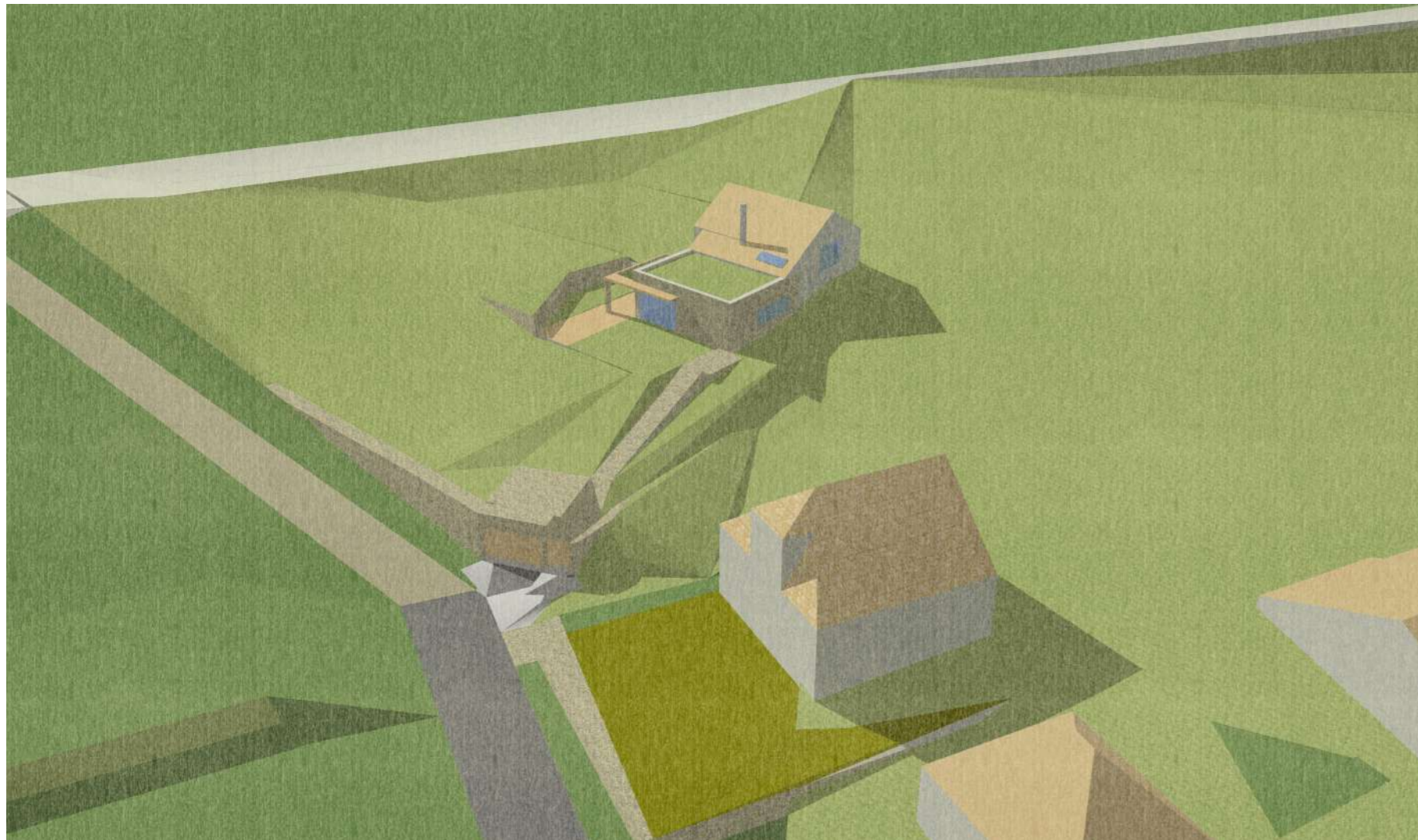




**Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku**  
overovacia štúdia

Svätý Jur, parc.č 2717/2,2717/3  
priestorové riešenie, situácia, ortofotomapa





Rodinný dom rodiny Hupkovej, revitalizácia pozemku  
priestorové riešenie, alternatíva C