



2020



Názov dokumentácie:

Zmeny a doplnky č. 1/2018 Územného plánu mesta Pezinok

Obstarávateľ:



Mesto Pezinok

Radničné námestie 7

902 14 Pezinok

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPN
podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v platnom znení:

Bc. Bibiána Piršelová,
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 239

Zhotoviteľ:



AUREX spol. s r.o., Bratislava

Ľubľanská 1

831 02 Bratislava 3

tel.: +421 2 54 789 502, - 527

e-mail: aurex@aurex.sk

Konateľ:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

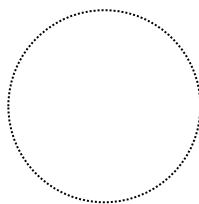
Mesto Pezinok

potvrďuje platnosť Územného plánu mesta Pezinok
v znení Zmien a doplnkov č. 1/2018
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva

č. / zo dňa

Termín účinnosti
od

Ing. arch. Igor Hianik
primátor



ÚVOD

Mesto Pezinok zabezpečilo spracovanie Zmien a doplnkov č. 1/2018 „Územného plánu mesta Pezinok“ (ÚPN). Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN sú spracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §17 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť je spracovaná úpravou pôvodného textu ÚPN, schváleného Zastupiteľstvom mesta Pezinok v decembri 2016. Text Zmien a doplnkov č.1/2018 ÚPN je členený podľa pôvodného obsahu ÚPN. Odkazy na číslovanie kapitol a strán sú spracované na základe textu zverejneného na webovom sídle mesta Pezinok (<https://www.pezinok.sk/index.php?yggid=891>) v PDF formáte.

Rovnakým spôsobom je spracovaná záväzná časť ÚPN, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Pezinok č. 11/2016 zo dňa 8.12.2016, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu mesta Pezinok.

Grafická časť pozostáva z náložiek výkresov, v ktorých sa zmeny prejavujú formou označenia zrušených grafických prvkov a zvýraznenia nových.

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

V kapitole

1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

sa za text na str. 2 vkladá podkapitola 1.1. s nasledovným textom:

1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré sú riešené v Zmenách a doplnkoch č. 1/2018

Hlavné ciele navrhovaných Zmien a doplnkov č. 1/2018 ÚPN mesta Pezinok sú:

- Zosúladienie Územného plánu mesta Pezinok s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov.
- V roku 2018 bola Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 17 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vyhlásená Pamiatková zóna Pezinok. Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN mesta Pezinok majú v zmysle § 29 odsek 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov za cieľ zosúladiť Územný plán mesta Pezinok so Zásadami ochrany pamiatkového územia.
- Zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vo vymedzených lokalitách, ktoré reagujú na aktuálne požiadavky rozvoja mesta.
 - parcela registra „C“ č. 1044/1 k. ú. Pezinok sú v zmysle UPN súčasťou urbanistického obvodu UO3, urbanistický blok č. 03-03 s funkčným využitím „ÚŠZ – Územie špecifického záujmu“. Plochu pozemku parcely zmeniť na funkčné využitie „Územie občianskej vybavenosti – školy“
 - parcely registra „C“ č. 1341/1, 1341/2, 1341/3, 1341/5, 1341/6, 1341/7, 1341/8, 1341/9, 1341/10, 1343/1, 1343/2, 1343/3, 1344, 1345/1, 1345/3, 1345/7, 1345/9, 1345/10 a 1345/11 k. ú. Pezinok sú v zmysle UPN súčasťou urbanistického obvodu UO3, urbanistický blok č. 03-04 s funkčným využitím „OV-ŠT – Územie občianskej vybavenosti – šport a telovýchova“. Plochy pozemkov parciel zmeniť na funkčné využitie „OÚ-RD – obytné územie – rodinné domy“
- Oprava technických chýb v textovej a grafickej časti.

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

V kapitole

2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

sa text kapitoly na str. 7 až str.11 celý vypúšťa a nahrádza sa textom:

Celoslovenské a regionálne väzby mesta Pezinok boli definované v celoštátnom územnoplánovacom dokumente Konceptia územného rozvoja Slovenska 2001 v znení zmien a doplnkov č. 1 KURS 2011 (KURS) a v jeho záväznej časti vydanéj nariadením vlády SR č. 528/2002 Z. z. a nariadením č. 461/2011 a v záväznej časti

Bratislavského samosprávneho kraja (vyhlásenej všeobecným záväzným nariadením č.1/2013 zo dňa 20.09.2013) v znení Zmien a doplnkov č. 1, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja (uznesenie č. 94/2017) a ich záväznej časti, ktorá bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č.3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti KURS dotýkajúce sa územia mesta Pezinok sú v súlade s §10 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku premietnuté do Územného plánu regiónu Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN-R BSK), ktorý je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Pezinok.

V súlade so Stavebným zákonom sú požiadavky na rozvoj mesta vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov záväzné pre spracovanie územných plánov obcí na území Bratislavského samosprávneho kraja. Zo záväznej časti ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov vyplývajú pre územný plán mesta Pezinok nasledovné požiadavky:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

1.1. V oblasti medzinárodných vzťahov:

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

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

1.2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

1.2.4. rozvíjať osídlenie v smere považskej (Bratislava – Trnava – ...) a záhorskej (Bratislava – Malacky – Kúty – ...) rozvojovej osi prvého stupňa s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí,

1.3. V oblasti regionálnych vzťahov:

1.3.1. formovať sídelnú štruktúru kraja ako kompaktný, vzájomne previazaný hierarchický systém osídlenia,

1.3.5. rozvíjať regionálne rozvojové centrum Pezinok, ako centrum druhej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:

1.3.5.1. správy vyššieho významu,

1.3.5.2. stredných škôl so štúdiom končiacim maturitou,

1.3.5.3. vyššieho systému vzdelávania nadväzujúceho na stredné vzdelanie s maturitou,

1.3.5.4. školiacich pre ďalšie vzdelávanie a odborné preškolenie a rekvalifikovanie pracovníkov,

1.3.5.5. zdravotníckych a sociálnych s funkciou regionálneho až nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,

1.3.5.6. kultúrnych podujatí regionálneho až nadregionálneho významu (koncertné sály, múzeá a pod.),

1.3.5.7. výstavníctva a kongresov,

1.3.5.8. technologických centier a parkov,

- 1.3.5.9. športových, umožňujúcich súťaže krajskej až celoštátnej úrovne,
- 1.3.5.10. nákupných a obchodných centier,
- 1.3.5.11. voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské až celoštátne potreby.

1.4. V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:

1.4.1. zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kyslíčnika uhličitého a ostatných emisií podmienených rozvojom sídlenia, čo predpokladá:

1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,

1.4.1.2. zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,

1.4.1.3. vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do priľahlej krajiny,

1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštruktúrneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.

1.4.2. v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhovať plochy na zastavanie, ktoré:

1.4.2.1. sú ohrozené prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,

1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,

1.4.2.3. zmiernujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,

1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.

1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

2.1. V oblasti hospodárstva:

2.1.3. rozvíjať existujúce a v schválených územnoplánovacích dokumentáciách uvažované priemyselné parky,

2.1.4. vytvárať podmienky a predpoklady pre vznik a rozvoj kompetenčných, technologických a inovačných centier, vedeckých parkov a podnikateľských inkubátorov na základe zhodnotenia ich lokalizačných faktorov,

2.1.5. obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu,

2.1.6. počítat' v návrhovom období so zvyšovaním zastúpenia malých a stredných podnikov v sídlach, s budovaním logistických centier a priemyselných parkov a s intenzívnymi kooperačnými väzbami medzi nimi,

2.2. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:

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

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

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

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

2.3. V oblasti ťažby:

2.3.1. zabezpečiť ochranu nerastného bohatstva a jeho racionálneho využitia rešpektovaním výhradných ložísk, ložísk nevyhradených nerastov, chránených ložiskových území, chránených území pre osobitné zásahy do zemskej kôry, ako aj dobývacích a prieskumných území,

2.3.3. podporovať možnosť rozvoja/revitalizácie opustených banských území z hľadiska ich využitia pre cestovný ruch,

2.3.4. podporovať sanáciu a rekultiváciu opustených ťažobní a lomov s cieľom ich začlenenia do prírodnej krajiny,

2.3.8. presadzovať na území kraja dôslednú rekultiváciu vyťažených priestorov a do funkcie krajiny začleniť opustené ťažobne, najmä kameňolomy, z ktorých niektoré by mohli slúžiť ako náučné lokality dokumentujúce geologickú stavbu,

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

3.1. V oblasti školstva:

3.1.1. podporovať koncentráciu zariadení siete škôl, vzdelávacích, školiacich a preškolicích zariadení do prirodzených sídelných centier, mesta Bratislavy a regionálnych rozvojových pólov mesta Bratislavy.

3.2. V oblasti zdravotníctva:

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

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

3.3. V oblasti sociálnych vecí:

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

3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.11.1. na území Bratislavy a bezprostredného okolia:

centrum mesta, a centrá historicky významných mestských častí, prvky s kultúrno-historickými hodnotami, športové zariadenia a areály, parky, zariadenia Malokarpatskej vínnej cesty, časť medzinárodnej turistickej trasy E08 (Cesta hrdinov SNP), sieť medzinárodných, národných, regionálnych cyklotrás, vrát. časti medzinárodného systému EuroVelo (EuroVelo 6 – Dunajská cyklotrasa a EuroVelo 13 - Cesta Železnej opony), jazdecké areály, chatové lokality individuálnej rekreácie, prvky prímestskej rekreácie: bratislavský lesopark na území Malých a Devínskych Karpát, lužných lesov pozdĺž Dunaja a Moravy, kontaktné pásmo okolo Bratislavy s východiskovými a nástupnými bodmi do poľnohospodárskej krajiny a do lesoparku,

4.11.2. na území a na svahoch Malých Karpát

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

4.12. Vytvárať územné a priestorové podmienky pre rozvoj nosných foriem cestovného ruchu, a to pre:

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

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

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

4.12.4. turistiku v poľnohospodárskej a podhorskej krajine:

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

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

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

4.12.5. cykloturistiku:

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

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

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

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

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

4.12.6. hipoturistiku:

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

4.12.7. poznávací turizmus:

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

4.12.8. vinohradníctvo a vinárstvo:

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

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

4.12.12. individuálnu rekreáciu:

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

4.12.13. prímestskú rekreáciu:

4.12.13.1. podporovať rozvoj prímestskej rekreácie s príslušným športovo-rekreačným vybavením, vrátane vybavenosti nástupných bodov do prímestských rekreačných zázemí, nielen pri väčších miestach ale aj v

kontaktných pásmach menších obcí – medzi zastavanými územiami a voľnou krajinou, najmä v obciach s rekreačným zameraním a vysokým kultúrno-historickým a prírodným potenciálom,

4.12.14. mestský turizmus:

4.12.14.1. podporovať rozvoj takých foriem turizmu, ktoré sú spojené s mestom.

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie:

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

5.1.2. podporovať postupnú a účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží, vrátane banských diel,

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

5.1.4. rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení.

5.2. V oblasti ochrany prírody:

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

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

5.3. V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability:

5.3.1. rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), predovšetkým biocentrá provinciálneho (PBc) a nadregionálneho (NRBc) významu a biokoridory provinciálneho (PBk) a nadregionálneho (NRBk) významu (PBc Devínska Kobyla, PBc Moravsko-dyjský luh, NRBc Bratislavské luhy, NRBc Abrod, NRBc Biele hory, NRBc Šúr, NRBc Rudava, NRBc Dolnomoravská niva, PBk Malé Karpaty), vrátane Alpsko-karpatského biokoridoru, ktoré spolu tvoria zelené hranice štátov a významné medzinárodné migračné trasy,

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

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

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

5.3.10. podporovať v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov v kritických miestach Podunajskej a Záhorskej nížiny,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 6.13. Vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo,
- 6.14. Spresniť v nižších stupňoch ÚPD z vinohradníckych území územia bez urbanistických zásahov (z dôvodov produkčných, krajinotvorných, kultúrno-historických a krajinárskych funkcií) a ostatné vinohradnícke územia s určenými regulatívami. Určiť spôsob a formy ich využitia súvisiace a podporujúce rozvoj funkcie vinohradníckeho územia, ako územia jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a územia s významom pre slovenské vinohradníctvo,
- 6.15. Zohľadňovať pri spresňovaní vinohradníckych území existujúce urbanistické súvislosti a prirodzené tendencie rozvoja obce v záujme vytvárania nového urbanisticky a krajinársky hodnotného územia, rešpektujúc pritom vinice v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.16. Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:
7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva
- 7.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom v zmysle Európskeho dohovoru o kultúrnom dedičstve, Európskeho dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a Deklarácii Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva.
- 7.2. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí.
- 7.3. Chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
- 7.3.5. navrhované pamiatkové zóny Devín, Vysoká pri Morave, Pezinok,
- 7.3.6. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
- 7.3.7. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky,
- 7.3.8. historické technické diela,
- 7.3.9. objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky,
- 7.3.11. pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú jednotlivé obce.
- 7.4. Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma pamiatkového fondu kde sú určené podmienky i požiadavky, ktoré vyjadrujú ochranu nielen vybraného stavebného fondu na území kraja, ale aj pre pamiatkové územia, ako aj rešpektovať územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.
- 7.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.
- 7.6. Uplatniť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva aktívny spôsob ochrany prírody a prírodných zdrojov.
- 7.7. Posudzovať pri rozvoji územia význam a hodnoty jeho kultúrno-historických daností v nadväznosti na všetky zámery v sociálno-ekonomickom rozvoji.
8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia

8.5. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru zaradenú podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) koridory konvenčných tratí a zariadenia železničnej a kombinovanej dopravy:

8.5.3. trať E 63 (Viedeň – Kittsee) – Bratislava – (Leopoldov – Žilina, Galanta – Leopoldov).

8.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru regionálnych tratí nadregionálneho významu – koridory ciest

8.10.1. Bratislava – Pezinok – Modra – (Trstín),

Regionálne súvislosti

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

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

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

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

8.14.4. Vytvárať predpoklady rozvoja celoštátnej a medzinárodnej dopravnej siete v záujme lepšieho prepojenia s centrami susediacich regiónov.

Cestná infraštruktúra

8.17. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy:

8.17.2. II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava – Pezinok – Modra – Doľany v úseku Bratislava – Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta,

8.17.3. II/503 – vytvorenie koridoru “župného okruhu” – nový cestný most Záhorská Ves – Angern (A), vybudovanie tunelu pod Babou, obchvaty obcí Jakubova, Malaciek, Perneku, Pezinka, Viničného, Hrubého Šúru, v súlade s regulatívom 2.3.10,

8.18. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest III. triedy:

8.18.1. nové prepojenie cestou III. triedy od cesty I/61v polohe medzi Ivankou pri Dunaji a Bernolákovom, cez MUK Triblavina na diaľnici D1, po cestu II/502,

Železničná infraštruktúra

8.22. Rezervovať koridory pre rozvoj regionálnych železničných tratí:

8.22.1. ŽSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc (vytvorenie okruhu spojením tratí 110 – 120 – 116 – 112) ako významnej podmienky pre integráciu prímestskej, regionálnej hromadnej dopravy v Západoslovenskom regióne),

8.22.4. nová regionálna trať z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok.

8.25. Rezervovať priestor pre lokalizáciu a ďalší rozvoj terminálov integrovanej osobnej prepravy pri železničných staniciach a zastávkach v súlade s regulatívom 8.34.

Infraštruktúra cyklistickej dopravy

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

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

Terminály integrovanej osobnej prepravy

8.34. Rezervovať priestory pre terminály integrovanej osobnej prepravy v nasledovných lokalitách, ktoré sa spresnia v podrobnejších územnoplánovacích dokumentáciách: Pezinok, Grinava, Šenkvice, Báhoň, Záhorská Ves, Stupava, Plavecký Štvrtok, Malacky, Veľké Leváre, Ivanka pri Dunaji, Bernolákovo, Veľký Biel, Senec, Miloslavov, Dunajská Lužná (Nové Košariská) a v mestskej časti Bratislava-Vajnory a v lokalitách Devínska Nová Ves-zastávka, Lamačská brána, Patrónka, Mladá Garda, Trnávka, Ružinov, Vrakuňa vrátane záchytných parkovísk typu Park&Ride a Bike&Ride.

9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia

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

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

9.3. V oblasti zásobovania elektrickou energiou:

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

9.3.11. rezervovať plochy a koridor pre TR 110/22 kV Pezinok, rozšírenie elektrickej stanice a zmenu zaústenia vedení 110 kV,

9.4. V oblasti zásobovania plynom a ropnými produktmi:

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

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

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

9.5. V oblasti zásobovania teplom:

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

9.5.2. podporovať budovanie nových zdrojov tepla ako centrálnych zdrojov pre novú výstavbu, nakoľko z hľadiska životného prostredia majú dobré rozptylové podmienky; prípravu teplej úžitkovej vody riešiť ako decentralizovanú, t.j. budovaním výmenníkových staníc tepla v jednotlivých objektoch napojených na centrálné zdroje tepla,

9.5.3. zabezpečovať postupné znižovanie početnosti menších zdrojov tepla – zdrojov znečistenia, ktoré majú z hľadiska životného prostredia horšie rozptylové podmienky ako u centrálnych zdrojov tepla,

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

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

9.6. V oblasti vodných tokov a vodných plôch:

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

9.7. V oblasti zásobovania vodou:

9.7.7. rezervovať koridor pre prepojenie vodárenských zdrojov Šamorín a Kalinkovo s Podhorským SV a Seneckým SV prívodom vody Podunajské Biskupice – Bernolákovo – Pezinok Grinava vrátane súvisiacich prepojení na vodovod Triblavinská (lokalita Čierna voda),

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

9.7.15. rezervovať plochy a koridor pre premiestnenie ČS Bernolákovo do uzla pod VDJ Pezinok Grinava za účelom systémového riešenia zásobovania pitnou vodou vo východnej oblasti regiónu Bratislavy,

9.9. V oblasti telekomunikácií:

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

9.9.2. rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov,

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

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

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

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

9.10. V oblasti odpadového hospodárstva:

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

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

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

9.10.5. podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.

II. Verejnoprospešné stavby v znení zmien a doplnkov

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

1. V oblasti dopravnej infraštruktúry

Cestná infraštruktúra

1.7. Preložky a nové trasy ciest II. triedy:

1.7.2. II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava – Pezinok – Modra – Doľany do novej extravilánovej polohy v úseku Bratislava – Pezinok, križovatka s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta,

1.7.3. II/503 – nový cestný most Záhorská Ves – Angern (Rakúsko), vybudovanie tunelu pod Babou, obchvaty obcí Jakubova, Malaciek, Perneku, Pezinka, Viničného, Hrubého Šúru,

1.8. Preložky a nové trasy ciest III. triedy:

1.8.1. nové prepojenie cestou III. triedy od cesty I/61 v polohe medzi Ivankou pri Dunaji a Bernolákovom, cez MUK Triblavina na diaľnici D1, po cestu II/502,

Železničná infraštruktúra

1.12. Regionálne železničné trate:

1.12.1. ŽSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc,

1.12.4. nová regionálna trať z Vajnôr cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok.

Terminály integrovanej osobnej prepravy

1.17. Terminály integrovanej osobnej prepravy (TIOP) v nasledovných lokalitách, ktoré sa spresnia v podrobnejších územnoplánovacích dokumentáciách: Pezinok, Grinava, Šenkvice, Báhoň, Záhorská Ves, Stupava, Plavecký Štvrtok, Malacky, Veľké Leváre, Ivanka pri Dunaji, Bernolákovo, Veľký Biel, Senec, Miloslavov, Dunajská Lužná (Nové Košariská) a v mestskej časti Bratislava-Vajnory a v lokalitách Devínska Nová Ves-zastávka, Lamačská brána, Patrónka, Mladá Garda, Trnávka, Ružinov, Vrakuňa vrátane záchytných parkovísk typu Park&Ride a Bike&Ride.

Trasy cyklistickej dopravy

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

4. V oblasti zásobovania vodou

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

6. V oblasti odpadového hospodárstva

6.1. Plochy pre zariadenia skládok odpadov vyhovujúcich technickým podmienkam vrátane regionálnych veľkoplošných skládok.

6.2. Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

V kapitole

5.3. Zásady ochrany a využitia kultúrno-historických hodnôt

na konci textu na str. 53 sa vkladá nový text a obrázok:

„5.3.1. Pamiatková zóna Pezinok

Územie Pamiatkovej zóny Pezinok (ďalej len „pamiatková zóna“) je vymedzené na severe ulicou Štefana Polkorába, Mladoboleslavskou a Sládkovičovou ulicou. Na

východe prechádza hranica územia po Šancovej ulici, východným smerom po Meisslovej a ďalej juhozápadným smerom po Kalinčiakovej ulici. Na juhu plynule prechádza západným smerom po Moyzesovej a Bratislavskej ulici. Na západe je územie ohraničené Hrnčiarskou ulicou.

Územie pamiatkovej zóny predstavuje historické jadro mesta vymedzené renesančným mestským opevnením, ktorého urbanistický vývoj sa ustálil v polovici 17. storočia, s príľahlou zástavbou, ktorá vznikala začiatkom 20. storočia v priestore pôvodných priekop a valov mestského opevnenia, kde je vysoká pravdepodobnosť archeologických nálezov. Hranica pamiatkovej zóny vedie po existujúcich hraniciach parciel.

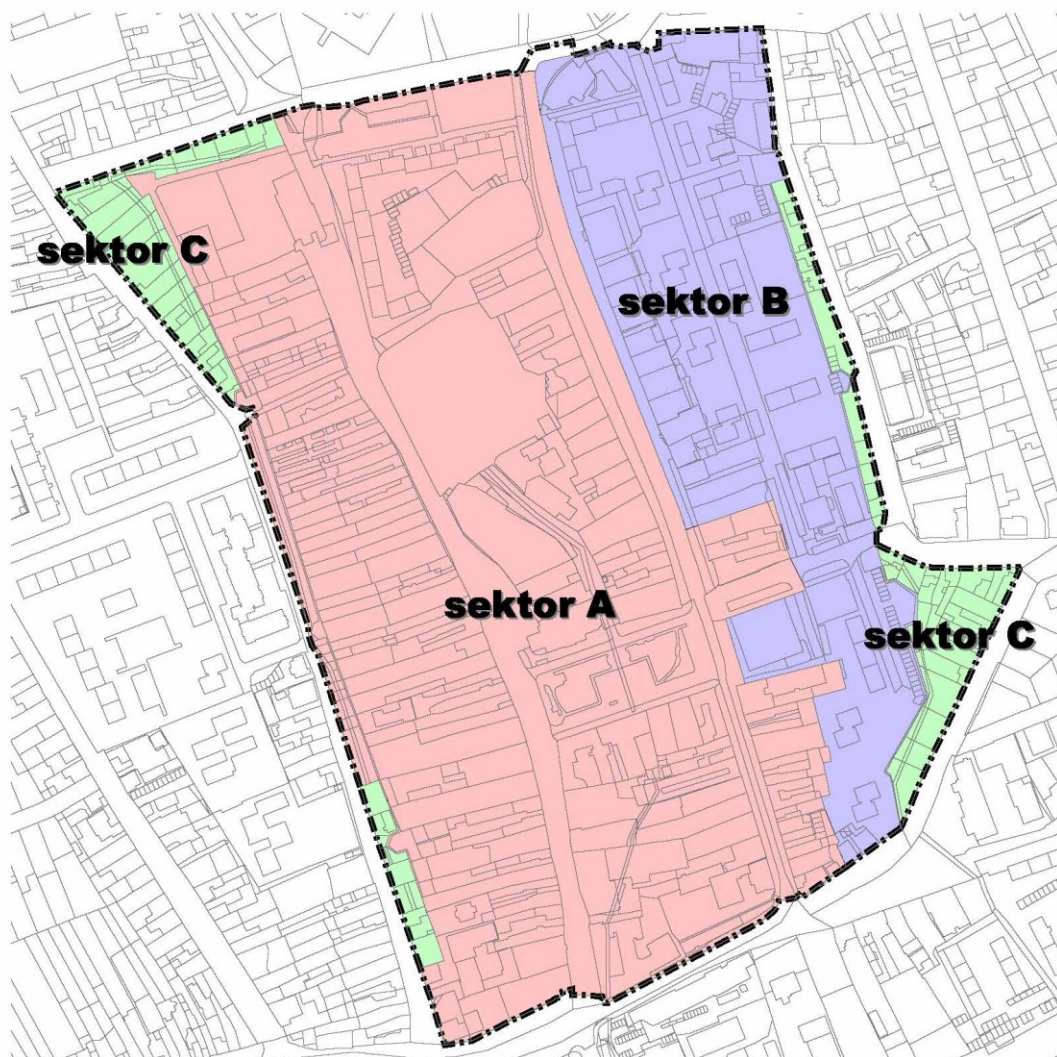
Územie pamiatkovej zóny Pezinok je rozčlenené na tri sektory:

Sektor A predstavuje časť vymedzeného územia, ktorá je charakteristická zachovaním historického pôdorysu a parcelácie a v podstatnej miere i zachovaním pôvodného architektonického fondu (objektovej skladby).

Sektor B predstavuje časť vymedzeného územia s novou urbanistickou štruktúrou, ktorá nahradila pôvodnú parceláciu i pôvodný architektonický fond a ktorých obnova nie je možná.

Sektor C predstavuje najmä časť územia so zástavbou, ktorá je situovaná pozdĺž vonkajšej strany mestského opevnenia.

Zásady a požiadavky na ochranu pamiatkového územia sú podmieňujúcim faktorom pri regulácii investičnej činnosti v území Pamiatkovej zóny Pezinok podľa schválenej dokumentácie Ministerstvom kultúry SR (časť zásad je uvedená v prílohe tohto textu).“



V kapitole

15.3.1. Návrh koncepcie automobilovej dopravy a cestnej siete

sa na str. 145 vypúšťa štvrtý odsek kapitoly a nahrádza textom:

„Druhé dopravné prepojenie preloženej cesty II/502 a súčasnej (Senecká cesta) bude je prostredníctvom súčasnej cesty II/503 vo funkčnej triede B2 MZ 11,5/50 (smer Viničné, Senec) mimoúrovňovou križovatkou na preloženej ceste II/502. V územnom pláne regiónu Bratislavský kraj (ÚPN-R BSK) sa navrhuje preložka cesty II/503 ako obchvat obce Viničné, s napojením sa na preložku cesty II/502 v katastri Pezinok. Trasa cesty II/503 je v ÚPN-R BSK charakterizovaná ako dopravný okruh regiónu tzv. „župný okruh“, v trase – nový cestný most Záhorská Ves-Angern (A), vybudovanie tunelu pod Babou, obchvaty obcí Jakubova, Malaciek, Perneku, Pezinka, Viničného, Hrubého Šúru v pokračovaní po Šamorín v Trnavskom kraji. Návrh predpokladá štvorpruhovú komunikáciu v úseku Pezinok (II/502) – MUK Senec na D1.“

V kapitole

15.3.4. Návrh osobnej a nákladnej železničnej dopravy

sa na konci textu kapitoly na str. 147 vkladá nový text:

„Územný plán Bratislavského samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov v rámci zvyšovania atraktivity koľajovej časti integrovanej prímestskej dopravy navrhuje posilnenie a prepojenie jestvujúcich tratí v rámci Bratislavského samosprávneho kraja. Navrhuje spojením dvoch regionálnych tratí dosiahnutie kompletného dopravného prepojenia železničného okruhu okolo masívu Malých Karpát, ktoré bude môcť byť výhodne využívané v prímestskej hromadnej regionálnej doprave. Dve z takýchto tratí sa dotýkajú aj územia mesta Pezinok.

- ŽSR 120-116 – vybudovanie novej regionálnej trate z Pezinku do Smoleníc. Nová trať bude obsluhovať podhorské obce a vytvorí okruh spojením tratí 110 – 120 – 116 – 112. Maximálna návrhová rýchlosť 80 km/h. Nový úsek umožní prepojenie Bratislavy a Trnavy aj v prípade poruchy na trati 120,
- Vybudovanie novej regionálnej trate zo žst. Vajnory do žst. Pezinok s obsluhou územia Chorvátsky Grob – Slovenský Grob – Pezinok. Vytvorenie si vyžiada novú trasu a mimoúrovňové križovania s existujúcimi aj navrhovanými cestnými komunikáciami. Zaústenie je do zhlavia žst. Vajnory a žst. Pezinok. Návrhová rýchlosť je do 80km/h, trať je jednokoľajná, elektrifikovaná.

Navrhované rozšírenie regionálnych tratí je uvažované v dlhodobom výhľade. Pre uvažované trate je potrebná územná rezerva v šírke cca 10m. Je potrebné vypracovanie podrobnejšej štúdie trasovania navrhovaných tratí, ako aj preverenie dostatočnosti priepustnosti na hlavných tratiach 110 a 120.

Železničná trať žst. Bratislava-Vajnory – žst. Pezinok

Na území mesta Pezinok je trasa tejto novej regionálnej prepojovacej železničnej trate žst. Bratislava-Vajnory – žst. Pezinok pripojená na južné zhlavie železničnej stanice Pezinok s pripojením na jestvujúce nástupište č.2.

Navrhovaná trať využíva teleso jestvujúcej (nevyužívanej) vlečkovej koľaje až po jej odbočenie do areálu spoločnosti Brenntag Slovakia, s.r.o. Pred jestvujúcim úrovňovým krížením s miestnou komunikáciou Glejovka bude potrebné vložiť smerový oblúk tak, aby navrhovaná železničná trať bola vedená novou trasou mimo areálu spoločnosti Brenntag Slovakia, s.r.o. vedľa jazera. Navrhovaná trasa čiastočne zasahuje do územia záhradkárskej osady na severozápadnom brehu jazera.

V nasledujúcom trasovaní je železničná trať vedená vedľa odvodňovacieho kanála.

Navrhovaná železničná trať si vyžiada zmenu tvaru mimoúrovňovej križovatky na budúcej trase cesty II/502 s miestnou komunikáciou v predĺžení ulice Limbašská.

Železničná trať žst. Pezinok – žst. Smolenice.

Na území mesta Pezinok je trasa tejto novej regionálnej prepojovacej železničnej trate žst. Pezinok – žst. Smolenice pripojená na severné zhlavie železničnej stanice Pezinok. Navrhovaná železničná prepojovacia trať je vedená v súbehu s budúcou trasou obchvatu cesty II/502, na jej východnej strane.“

V kapitole

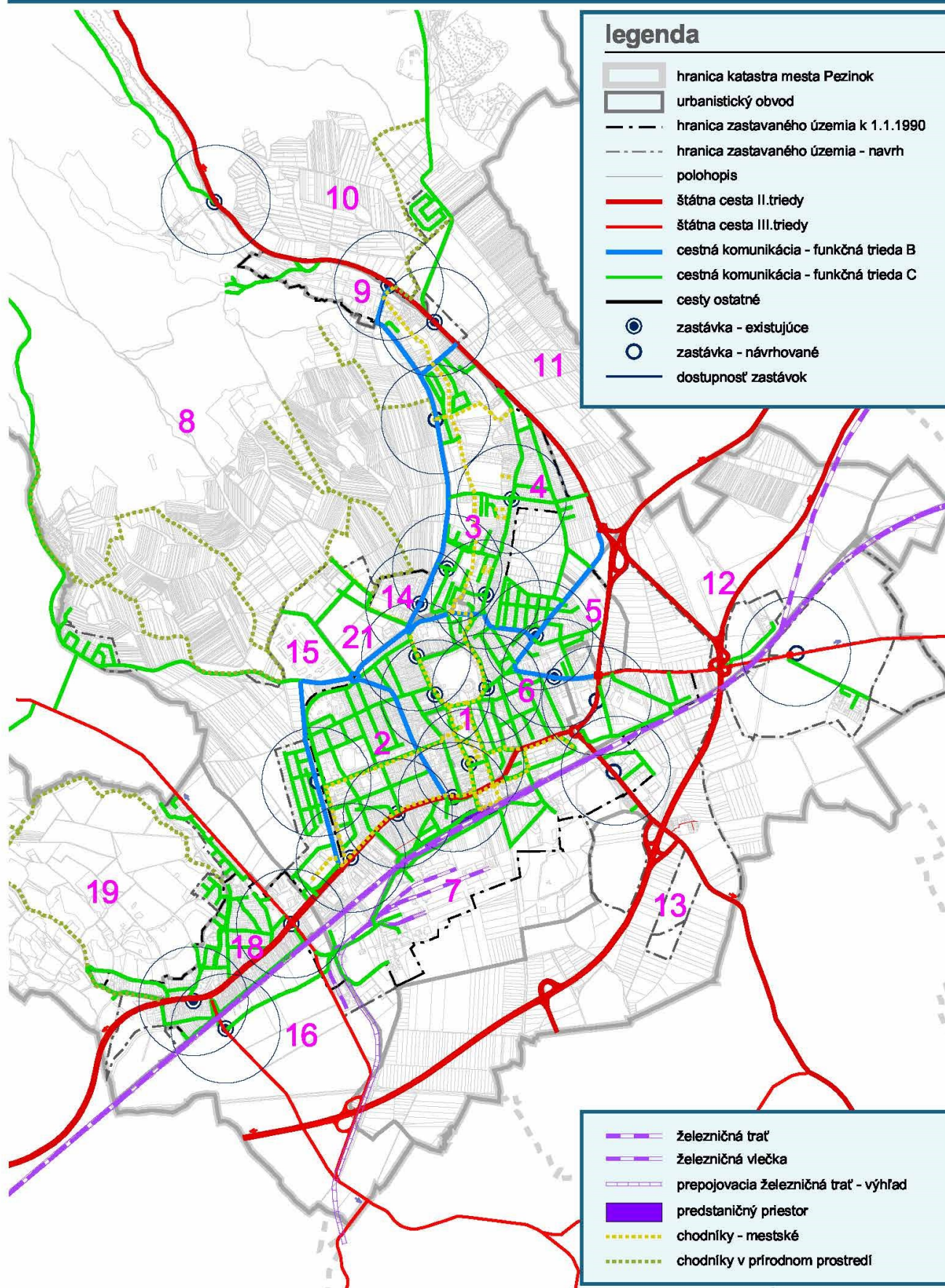
15.3.5. Návrh cyklistickej dopravy

sa na konci textu kapitoly na str. 148 vkladá nový text:

„Územný plán regiónu Bratislavský kraj v znení zmien a doplnkov č. 1 vyšpecifikoval nadradenú cyklistickú sieť na území kraja. Z tejto siete sa územia mesta Pezinok týka Vinohradnícku cyklotrasa (048) národného významu v trase – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany. Trasa prechádza územím mesta z juhu od Svätého Jura pod priemyselným areálom po územie tehelne, odkiaľ je vedená k terminálu pri železničnej stanici, využíva trasy navrhované mestom a popri Savlaku je vedená na sever, kde po ulici Dona Sandtnera a ďalej po Doktora Bokesa križujúc Malackú cestu prechádza po poľnej ceste do katastra obce Vinosady. Na túto trasu sa pod dobývacím územím tehelne napája miesta cyklotrasa, ktorá ide smerom na juh a napája sa na cyklotrasy z Viničného a Slovenského Grobu.“

Schéma dopravných sietí podľa ÚPN mesta Pezinok na str. 153 sa vypúšťa a nahrádza sa novou schémou „Schéma dopravných sietí podľa ÚPN mesta Pezinok“

SCHÉMA DOPRAVNÝCH SIETÍ podľa ÚPN mesta Pezinok



V kapitole

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

Zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vo vymedzených lokalitách, ktoré sú predmetom zmien a doplnkov č. 1 nevyžadujú nové zábery poľnohospodárskej pôdy.

K záberom poľnohospodárskej pôdy prichádza iba pri návrhu preložky cesty II/503 – napojenie obchvatu obce Viničné na cestu II/502 na území mesta Pezinok. Tento návrh bol predmetom zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 1/2015. Tieto zmeny boli riadne prerokované, avšak z dôvodu organizačných zmien neboli schválené. V rámci prerokovania sa k návrhu kladne vyjadril aj Okresný úrad Bratislava Odbor opravných prostriedkov.

na str. 192 sa tabuľka „ÚPN predpokladá nasledovný rozsah záberov“ vypúšťa a nahrádza sa tabuľkou:

ÚPN predpokladá nasledovný rozsah záberov:

Trvalý záber	podľa ÚPN ha	s predbežným súhlasom ObPÚ ha
Záber celkom:	193,9775	117,3763
z toho v zastavanom území	5,7473	5,7473
mimo zastavaného územia	188,2302	111,6290
Z celkového rozsahu záberu je:		
záber nepoľnohospodárskej pôdy	13,5554	12,0091
záber poľnohospodárskej pôdy	180,4221	105,3672
Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:		
v zastavanom území	4,0283	4,0283
mimo zastavaného územia	176,3938	101,3389

text prvého a druhého odseku na str. 193 sa vypúšťa a nahrádza sa textom:

„Navrhované trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy zahŕňa ornú pôdu, vinicu, záhradu, ovocný sad a trvalý trávny porast o celkovej výmere poľnohospodárskej pôdy 180,4221 ha, z toho 176,3938 ha mimo zastavané územie.

Navrhované trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy s predbežným súhlasom ObPÚ na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely zahŕňa ornú pôdu, vinicu, záhradu, ovocný sad a trvalý trávny porast o celkovej výmere poľnohospodárskej pôdy 105,3672 ha, z toho 101,3389 ha mimo zastavané územie.“

na str. 194 sa tabuľka „Navrhované funkčné využitie lokalít predpokladaného odňatia“ vypúšťa a nahrádza sa tabuľkou:

Tabuľka: Navrhované funkčné využitie lokalít predpokladaného odňatia

Navrhované funkčné využitie	Trvalé odňatie ha	Percento funkčného využitia z trvalého odňatia %	Trvalé odňatie so súhlasom ObPÚ ha	Percento funkčného využitia z trvalého odňatia so súhlasom ObPÚ %
Doprava (D)	4,6941	2,42	4,6941	4,00
obytné územie (OU)	8,0354	4,14	3,5179	3,00
územie občianskej vybavenosti (UOV)	3,7410	1,93	3,7410	3,19
územie pohrebiska (UP)	0,4112	0,21	0,4112	0,35
územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva (UPSV)	5,1753	2,67	5,1753	4,41
územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov (UVOA)	127,0460	65,50	61,0377	52,00
zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (ZUOV)	44,8745	23,13	38,7991	33,05
<i>Spolu</i>	<i>193.9775</i>	<i>100,00</i>	<i>117,3763</i>	<i>100,00</i>

na str. 195 sa tabuľka „Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy“ vrátane textu pod ňou vypúšťa a nahrádza sa tabuľkou s poznámkou:

Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy

Skupina BPEJ	Záber poľnohospodárskej pôdy ha	Podiel celkovej výmery k zaberanej %	Záber poľnohospodárskej pôdy s predbežným súhlasom ObPÚ ha	Podiel celkovej výmery s predbežným súhlasom ObPÚ k zaberanej %
1	1,6983*	0,96	1,6983*	1,68
2	-	-	-	-
3	9,1959	5,21	0,3047	0,30
4	3,7361	2,12	0,0000	0,000
5 - 9	161,7635	91,71	99,3394	98,02
<i>Spolu</i>	<i>176.3938</i>	<i>100,00</i>	<i>101,3389</i>	<i>100,00</i>

Poznámka: * Pri prerokúvaní Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2015, ktorého predmetom bola aj preložka cesty II/503, pričom tieto zmeny a doplnky z dôvodov organizačných zmien v konečnom dôsledku nenadobudli právoplatnosť, sa OU-BA-OOP listom č. OU-BA-OOP4/034667/2015 z 30.03.2015 vyjadril nasledovne: „OU-BA-OOP nemá pripomienky a súhlasí s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy pre stavebné zámery vo výmere 1,6983 ha pre napojenie preložky cesty II/503“.

na str. 195 sa prvý odsek zhora pod tabuľkou vypúšťa a nahrádza sa textom:

„Trvalý záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia mesta je 176,3938 ha. Trvalý záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia mesta s predbežným súhlasom Obvodného pozemkového úradu je 101,3389 ha.“

na str. 195 sa piaty odsek zhora pod tabuľkou vypúšťa a nahrádza sa textom:

„Na časti zaberaných pôd sú vybudované hydromelioračné zariadenia o výmere cca 16,4259 ha, pričom na plochách s predbežným súhlasom Obvodného pozemkového úradu (ObPÚ) sa jedná o hydromelioračné zariadenia o výmere cca 6,9953 ha.“

posledné dva riadky tabuľky na str. 199 sa vypúšťajú a vkladajú sa nové tri riadky:

K5*	Pezinok	D	1,6983		1,6983	1,6983	2	1	0022002		1,6983		1,6983			
SPOLU návrh ÚPN			193,9775	5,7473	188,2302	180,4221				4,0283	176,3938		16,4259	13,5554		
SPOLU bez lokalít, na ktoré nebol ObPÚ udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely			117,3763	-	111,6290	105,3672					101,3389		6,9953	12,0091		

Poznámka: * Pri prerokúvaní Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2015, ktorého predmetom bola aj preložka cesty II/503, pričom tieto zmeny a doplnky z dôvodov organizačných zmien v konečnom dôsledku nenadobudli právoplatnosť, sa OU-BA-OOP listom č. OU-BA-OOP4/034667/2015 z 30.03.2015 vyjadril nasledovne: „OU-BA-OOP nemá pripomienky a súhlasí s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy pre stavebné zámery vo výmere 1,6983 ha pre napojenie preložky cesty II/503“.

Príloha:

Návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt územia Pamiatkovej zóny mesta Pezinok

Prevzatá časť z návrhu na vyhlásenie pamiatkovej zóny mesta Pezinok, Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, 2016-2017

8. Návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt územia*

Legislatívne východiská ochrany pamiatkového územia

Požiadavky stanovené nižšie vychádzajú zo základnej ochrany pamiatkového územia, ktorú podľa § 29 pamiatkového zákona predstavuje súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníkami nehnuteľností zabezpečujú zachovanie pamiatkových hodnôt v území, ich dobrý technický, prevádzkový a estetický stav, ako aj vhodný spôsob využitia jednotlivých stavieb, skupín stavieb, areálov alebo urbanistických súborov a vhodné technické vybavenie pamiatkového územia. Každý zásah v pamiatkovom území musí byť zároveň kvalitatívnym prínosom pre územie z hľadiska jeho pamiatkových hodnôt.

Návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkových hodnôt navrhovanej pamiatkovej zóny obsahuje základné princípy, metódy a požiadavky, ktoré budú podrobne rozpracované v dokumente Zásady ochrany pamiatkového územia, ktorý je v zmysle § 29 odsek 2 pamiatkového zákona podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu.

Zásady pamiatkového územia obsahujú požiadavky na primerané funkčné využitie územia, na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, materiálovej a objektovej skladby, výškového a priestorového usporiadania objektov, architektonického výrazu, prvkov uličného interiéru a uličného parteru, historickej zelene, charakteristických pohľadov, siluety a panorámy, archeologických nálezísk, prípadne ďalších kultúrnych a prírodných hodnôt pamiatkového územia.

Zo všeobecných podmienok pri ochrane pamiatkového fondu podľa § 30 pamiatkového zákona vyplýva, že každý je povinný správať sa tak, aby svojim konaním neohrozil základnú ochranu pamiatkového územia. Ďalej tiež umiestnenie reklamy, reklamného, informačného, propagačného alebo technického zariadenia, ktoré nie je stavbou, na nehnuteľnej kultúrnej pamiatke alebo v pamiatkovom území možno len na základe rozhodnutia krajského pamiatkového úradu. Krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí určí, či je predložený návrh z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný a určí podmienky jeho realizácie a umiestnenia. Ak umiestnenie reklamy, reklamného, informačného, propagačného alebo technického zariadenia povoľuje stavebný úrad, krajský pamiatkový úrad vydá záväzné stanovisko z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom a je v konaní stavebného úradu dotknutým orgánom.

Pri úprave nehnuteľnosti v pamiatkovom území uvádza pamiatkový zákon v § 30 taktiež nasledujúce požiadavky:

(5) Pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou (ďalej len „úprava nehnuteľnosti“), ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastník takej nehnuteľnosti povinný vyžiadať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu, a to predložením žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území. Ak vlastník začne úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovom území bez právoplatného rozhodnutia o zámere

úpravy, krajský pamiatkový úrad začne správne konanie vydaním oznámenia o začatí úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, ktoré doručí vlastníčkovi nehnuteľnosti, a vyzve ho, aby práce až do vydania rozhodnutia zastavil. Úpravou nehnuteľnosti nie je odstránenie stavby v pamiatkovom území.

(6) K žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území priloží vlastníč zámér úpravy nehnuteľnosti, ktorý obsahuje údaje o nehnuteľnosti, základné majetkovoprávne údaje o nehnuteľnosti, plánované využitie nehnuteľnosti a špecifikáciu predpokladaných plošných a priestorových zmien.

(7) V rozhodnutí podľa odseku 5 krajský pamiatkový úrad uvedie, či navrhovaný zámér je z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný, a určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti. Krajský pamiatkový úrad zároveň určí, či tieto úpravy možno vykonať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie a projektovej dokumentácie a uloží vlastníčkovi povinnosť oznámiť mu vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.

(12) V územnom konaní, v stavebnom konaní, v konaní o povolení zmeny stavby, v konaní o dodatočnom povolení stavby, v konaní o ohlásení udržiavacích prác, v kolaudačnom konaní, v konaní o zmene v užívaní stavby, v konaní o povolení terénnych úprav, prác a zariadení, v konaní o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác, v konaní o nariadení nevyhnutných úprav alebo v konaní o odstránení nehnuteľnej kultúrnej pamiatky alebo stavby v pamiatkovom území a v ochrannom pásme rozhoduje stavebný úrad na základe záväzného stanoviska krajského pamiatkového úradu. Stavebný úrad postupuje tak aj vtedy, ak práce možno vykonať na základe ohlásenia.

(13) V priebehu obnovy kultúrnej pamiatky a úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území a ochrannom pásme vykonáva krajský pamiatkový úrad štátny pamiatkový dohľad. Zistené nedostatky oznámi stavebnému úradu a vlastníčkovi. Ak krajský pamiatkový úrad zistí nedostatky, ktorých následkom by mohlo byť ohrozenie, poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt kultúrnej pamiatky alebo pamiatkového územia, alebo zistí konanie vlastníka v rozpore s rozhodnutím alebo záväzným stanoviskom, rozhodnutím o zastavení prác práce zastaví. Odvolanie proti rozhodnutiu podľa predchádzajúcej vety nemá odkladný účinok.

(14) Ak v priebehu obnovy alebo úpravy nehnuteľnosti dôjde k odkrytiu nepredpokladaného nálezu, ten, kto práce vykonáva, je povinný ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu a až do vydania rozhodnutia krajského pamiatkového úradu zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. Krajský pamiatkový úrad rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nálezu.

Podmienky ochrany a obnovy národnej kultúrnej pamiatky sú definované pamiatkovým zákonom zvlášť.

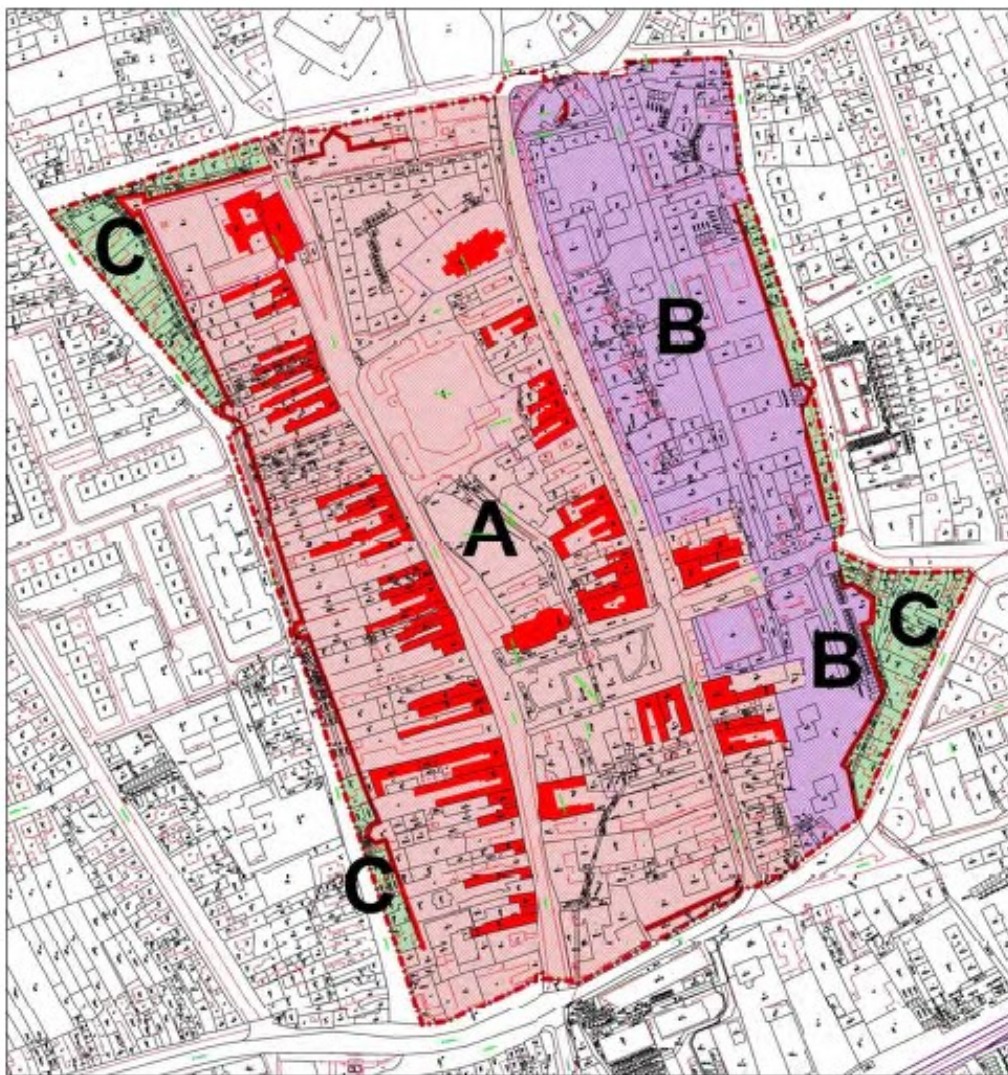
Úloha samosprávy pri ochrane pamiatkového fondu

Podľa pamiatkového zákona (§ 13) samosprávny kraj vo svojom územnom obvode utvára podmienky na ochranu pamiatkového fondu, vyjadruje sa o návrhoch na vyhlásenie a zrušenie pamiatkových území a spolupracuje s orgánmi štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu pri záchrane, obnove a využívaní kultúrnych pamiatok a pamiatkových území.

Podľa pamiatkového zákona (§ 14) obec utvára všetky podmienky potrebné na zachovanie, ochranu, obnovu a využívanie pamiatkového fondu na území obce. Obec dbá, aby vlastníci kultúrnych pamiatok konali v súlade s týmto zákonom,

koordinuje budovanie technickej infraštruktúry sídel s pamiatkovým územím, spolupôsobí pri zabezpečovaní úprav uličného interiéru a uličného parteru, drobnej architektúry, historickej zelene, verejného osvetlenia a reklamných zariadení tak, aby boli v súlade so zámermi na zachovanie a uplatnenie hodnôt pamiatkového územia.

V zmysle § 4 zákona č. 369/1990 Z. z. obec pri výkone samosprávnych funkcií zabezpečuje výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, kultúrnych pamiatok, pamiatkových území a pamätihodností obce. Taktiež zabezpečuje ochranu kultúrnych pamiatok v rozsahu podľa osobitných predpisov a dbá o zachovanie prírodných hodnôt.



Sektory

Územie navrhovanej pamiatkovej zóny je z dôvodu presnejšieho vymedzenia niektorých požiadaviek v jednotlivých častiach rozčlenené na tri sektory.

Sektor A (ružová) predstavuje časť vymedzeného územia, ktorá je charakteristická zachovaním historického pôdorysu a parcelácie a v podstatnej miere i zachovaním pôvodného architektonického fondu (objektovej skladby).

Sektor B (fialová) predstavuje časť vymedzeného územia s novou urbanistickou štruktúrou, ktorá nahradila pôvodnú parceláciu i pôvodný architektonický fond a ktorých obnova nie je možná. Požiadavky v tejto časti územia budú uplatnené primerane k charakteru zástavby. Nová urbanistická štruktúra bude rešpektovaná.

Sektor C (zelená) predstavuje najmä časť územia so zástavbou, ktorá je situovaná pozdĺž vonkajšej strany mestského opevnenia.

Základný metodický princíp pre zachovanie, údržbu a regeneráciu navrhovanej pamiatkovej zóny

Návrh zásad a nasledujúce požiadavky nadväzujú na predchádzajúce urbanisticko-historické vyhodnotenie územia a jeho pamiatkových hodnôt a sú graficky vyjadrené vo výkresoch č. 2 a 3*, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto materiálu.

Požiadavky kladú dôraz najmä na ochranu, zachovanie, údržbu a regeneráciu pamiatkových hodnôt zhrnutých v kapitole 7*, ktoré sú podrobne rozpracované v predchádzajúcich kapitolách.

Jednotlivé objekty v území sú kategorizované v kapitole 6. 3. 1.*, kde sú definované aj požiadavky na úpravu ich nevhodných/rušivých vlastností. Požiadavky na úpravu sú súčasťou požiadaviek uvedených nižšie.

Požiadavky v navrhovanom území sú stanovené tak, aby sa v čo najväčšej možnej miere zachoval pôvodný (autentický) charakter územia, ktorý nadobudol približne do 1. polovice 20. storočia, s rešpektovaním novších urbanistických štruktúr, na miestach, kde obnova pôvodného urbanizmu nie je možná -sektor B. Požiadavky pre zeleň nadväzujú na princípy ochrany, obnovy a prezentácie územia tak, aby sa zdôraznili jeho pamiatkové hodnoty, alebo potlačil negatívny vplyv rušivých objektov (javov).

Základnými východiskami pre zachovanie, údržbu a regeneráciu územia sú:

- vhodná a primeraná funkcia priestorov a objektov v území
- zachovanie pôdorysnej osnovy, historickej parcelácie a spôsobu zástavby územia
- zachovanie historickej objektovej skladby, jej architektonického výrazu, hmotovo-priestorového usporiadania a iných hodnotných detailov a prvkov
- zachovanie charakteristického výškového usporiadania zástavby s historickými dominantami
- potlačenie pôsobenia rušivých zásahov v pôvodnej štruktúre a jej vplyv na vnímanie a prezentáciu pamiatkových hodnôt územia
- nová architektonická tvorba, ktorá doplní územie, by mala vychádzať z kontextuálneho princípu.

8.1. Požiadavky na primerané funkčné využitie územia

- a) Funkcia priestorov a objektov historického jadra mesta musí vo všeobecnosti vychádzať predovšetkým z ich historickej funkcie a tradície s prihliadnutím na súčasné potreby obyvateľov, ktoré majú najmä miestny význam.
- b) Funkčné využitie objektov a priestorov územia nesmie negatívne ovplyvniť pamiatkové hodnoty územia a ich prezentáciu. Funkcie, ktoré vyžadujú neprimerané nároky na priestory a objekty územia sú neprípustné.
- c) Prípustné funkcie: obytná, obytná s polyfunkčným parterom (maloobchod, služby, stravovacie zariadenia), rekreačná (uplatnenie zelene verejnej, súkromnej), administratívna a správna, kultúrnospoločenská, zdravotnícke zariadenia.
- d) Neprípustné funkcie: veľkoobjemové/veľkoplošné budovy a stavby s obchodnou, skladovou, priemyselnou, dopravnou (veľkoplošné parkoviská, parkovacie domy) a inou podobnou funkciou.

- e) Nevytvárať trvalé prístrešia, prístavby k objektom pre celoročné sedenie, alebo spevnené plochy, ktoré zasahujú do uličného priestoru alebo na úkor plôch zelene
- f) Nevytvárať nové plochy určené na parkovanie na úkor plôch verejnej i súkromnej zelene
- g) Eliminovať v čo najväčšej možnej miere negatívny vplyv automobilovej dopravy v historickom jadre mesta vznikom nových výlučne peších priestorov
- h) Nevytvárať obchodné pasáže v dvorových častiach objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytipovaných na vyhlásenie a objektov historického významu. Objekty rešpektujúce pamiatkové územie posúdi krajský pamiatkový úrad individuálne.

8.2. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú pôdorysnú osnovu a spôsob parcelácie, ktorú predstavuje historická uličná sieť vytvárajúca bloky zástavby s charakteristickou pôdorysnou a hmotovou skladbou zástavby a uličnou čiarou.
- b) Priestory so zaniknutou historickou parceláciou a pôdorysnou skladbou zástavby pri nových stavebných zámeroch regenerovať s ohľadom na okolité historické prostredie.
- c) Skladba zástavby na parcele pri nových stavebných zámeroch musí vychádzať z princípu historickej pôdorysnej štruktúry sídla.
- d) Zachovať, udržiavať a regenerovať pomer pôvodných zastavaných a nezastavaných plôch parciel (podľa stavu dokumentovaného na historických katastrálnych mapách z rokov 1895 a 1933). Vnútorne dvory a záhrady (vnútrobloky) nie je možné zastavať solitérnymi objektmi.
- e) Dostavba dvorových krídel je možná po individuálnom posúdení krajského pamiatkového úradu s dôrazom na zachovanie pomeru zastavanej a nezastavanej plochy. Nezastavaná plocha musí vo veľkej miere predstavovať plochy so zeleňou.

8.2.1. Dopĺňujúce požiadavky pre sektor B

- a) Historickú pôdorysnú osnovu a spôsob parcelácie v sektore B nie je možné obnoviť. Urbanistickú štruktúru sektora B predstavuje nové usporiadanie, ktoré nenadväzuje na pôvodné hodnoty historického jadra mesta.

8.3. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu materiálovej, objektovej skladby a architektonického výrazu

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú materiálovú, objektovú skladbu a architektonický výraz objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie.
- b) Zachovať, udržiavať a regenerovať charakteristickú výšku a gradáciu historickej zástavby, ktorú vytvára striedanie prízemných a dvojpodlažných objektov pôvodných meštianskych a vinohradníckych objektov.
- c) Zachovať a udržiavať pôvodnú hmotovú a priestorovú skladbu objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie s dôrazom na zachovanie ich pamiatkových hodnôt.

- d) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodné architektonické riešenie a výraz fasád a parteru objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie.
- e) Eliminovať rušivé stvárnenie parteru na všetkých objektoch v navrhovanom pamiatkovom území.
- f) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodný spôsob zastrešenia (vrátane orientácie strešného hrebeňa) v navrhovanom pamiatkovom území. Vylúčené sú plytké sklony striech, ploché strechy, prípadne ich kombinácie. Vo dvoroch sú prípustné pultové strechy.
- g) Zachovať, udržiavať a regenerovať výtvarné a umelecko-remeselné hodnotné detaily a prvky interiérov a exteriérov objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie, najmä:
 - murované konštrukčné a iné prvky,
 - kamenné (ostenia, portály, krakorce a pod.),
 - kované (mreže, dverné výplne, strešné prvky a pod.),
 - drevené (konštrukcie, dverné a okenné výplne a pod.),
 - omietkové vrstvy, štukové/omietkové a výtvarné prvky fasád a interiérov, farebnosť a pod.,
 - hodnotu prvkov a detailov posúdi krajský pamiatkový úrad.
- h) Zachovať a udržiavať architektonické riešenie, výtvarné a umelecko-remeselné detaily a prvky fasád niektorých neutrálnych objektov.
- i) Nevnášať do prostredia navrhovanej pamiatkovej zóny hmotové, priestorové, architektonické riešenia, detaily a prvky, ktoré môžu narušiť vnímanie pamiatkových hodnôt priestorov a objektov, najmä:
 - hmotové a priestorové riešenie nových stavieb, nadstavieb, prístavieb a pod. musí rešpektovať pamiatkové hodnoty územia,
 - nová architektonická tvorba musí rešpektovať, vychádzať a nadviazať na charakteristický pôvodný výraz priestorov a objektov navrhovanej pamiatkovej zóny (kontextuálny princíp),
 - vylúčiť uplatňovanie pseudohistorických prvkov a detailov bez kontextu, významu v konkrétnej situácii.
- j) Pri úpravách objektov nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia je potrebné zohľadniť vplyv zamýšľaného zámeru na prostredie pamiatkového územia. Žiaduce je architektonicky preriešiť výraz objektov, tak aby sa eliminoval súčasný rušivý vplyv vo vzťahu k pamiatkovým hodnotám územia. Zvážiť ponechanie objektov na dožitie a náhradu za architektúru, ktorá kvalitatívne zhodnotí prostredie pamiatkového územia alebo bez náhrady v kontexte s okolitým prostredím a s ohľadom na prezentáciu pamiatkových hodnôt územia (napr. garáže pri mestskom opevnení).
- k) Doplniť nezastavané plochy po zániku pôvodnej štruktúry, rešpektovaním uvedených požiadaviek.
- l) Regenerovať narušené urbanistické priestory v území s uplatnením prvkov zelene (výkres č. 2*, výkres č. 3* – plochy Z1 a Z2).
- m) Výrazná farebnosť objektov je vylúčená. Farebnosť objektov bude individuálne posúdená krajským pamiatkovým úradom.

8.4. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodné výškové a priestorové usporiadanie územia, ktoré vytvára pôvodná historická objektová skladba prízemných a dvojpodlažných objektov s dominantným postavením sakrálnych objektov.
- b) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodné výškové a priestorové usporiadanie objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie a objektov historického významu.
- c) Nadstavovanie objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie a objektov historického významu je vylúčené. Zvyšovanie podlažnosti by znamenalo ich zásadné narušenie.
- d) Výška novej zástavby, prípadne nadstavieb objektov rešpektujúcich pamiatkové územie, objektov neutrálnych a objektov nerešpektujúcich pamiatkové územie, nesmie presiahnuť dve nadzemné podlažia so šikmou strechou v priestore zomknutého mestským opevnením.
- e) Úprava druhého nadzemného podlažia s použitím manzardovej strechy je vylúčená.
- f) Úprava pôvodného stvárnenia korunnej rímasy a ukončenia fasády objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov s architektonickými a inými hodnotami je vylúčená.
- g) Priestory podkrovia môžu byť využité na obytné účely bez nároku na umiestňovanie vikierov do uličných priestorov. To platí aj pri zobytnívaní podkroví šikmých striech objektov, ktoré v súčasnosti presahujú výšku jedného alebo dvoch nadzemných podlaží (podľa lokality).
- h) Umiestnenie vikierov, zapustených strešných loggií a pod., je podmienené prípustné na dvorových fasádach, alebo na plochách ktoré nie sú orientované do verejného priestoru. Vo všetkých prípadoch až po posúdení vplyvu na vzhľad strešnej krajiny v území, jeho siluetu a panorámu a charakteristické pohľady (vnútorne a vonkajšie).
- i) Stavby, ktoré v súčasnosti presahujú výšku dvoch nadzemných podlaží je vylúčené nadstavovať (aj ustúpeným podlažím).

8.4.1. Doplnujúce požiadavky pre sektor C

- a) Zástavba (pôvodná či nová) nesmie v sektore C presiahnuť výšku jedného nadzemného podlažia so šikmou strechou (Meisslova, Kalinčiakova, Šancová, Hrnčiarska a ulica Štefana Polkorába).

8.5. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu prvkov uličného interiéru a uličného parteru

Požiadavky pre prvky uličného interiéru a uličného parteru budú podrobne rozpracované v materiáli zásad pre pamiatkové územie.

8.6. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historickej zelene

8.6.1. Všeobecné požiadavky pre historickú zeleň navrhovanej pamiatkovej zóny

Historickou zeleňou sa v prípade územnej ochrany rozumie všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny v Pezinku.

Historické jadro mesta, podobne ako organizmus celého mesta, je v neprestajnom procese vývoja – niektoré plochy, objekty a funkcie zanikajú, iné vznikajú. Premennosť je ešte evidentnejšia pri biotických prvkoch, akými sú prvky zelene, preto je potrebné tento proces priebežne vyhodnocovať, vhodné aktivity podporiť a nevhodné obmedziť stanovením podmienok starostlivosti o zeleň v priestore pamiatkovej zóny.

Starostlivosť o zeleň je súčasťou celkového manažmentu sídelnej zelene a zahŕňa evidenciu, ochranu, obnovu, tvorbu a údržbu zelene. Pri výkone starostlivosti o zeleň na tomto území je nutné koordinovať nakladanie so zeleňou podľa niekoľkých právnych predpisov, základnými sú:

- Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon), v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 135/1961 Zb. o cestnej premávke (cestný zákon), v znení neskorších predpisov

a ďalej príslušné vykonávacie vyhlášky k týmto zákonom, platné technické normy a ďalšie platné právne predpisy a z nich vyplývajúce záväzné dokumenty. Tiež je potrebná súčinnosť príslušných orgánov štátnej a verejnej správy.

V systéme starostlivosti o zeleň je údržba verejnej zelene, zabezpečovaná miestnou samosprávou, na uspokojivej úrovni, problémovou sa javí najmä oblasť strednodobého a dlhodobého plánovania, to znamená absencia koncepcie starostlivosti o zeleň, prejavujúca sa nekonštruktívnymi a nevhodnými zásahmi v oblasti tvorby novej resp. dosadiť do existujúcej zelene.

Starostlivosť o zeleň predmetného územia je potrebné zabezpečovať komplexne vo všetkých oblastiach, to znamená v evidencii, ochrane, obnove, tvorbe aj údržbe, z hľadiska pamiatkovej starostlivosti je však zároveň potrebný individuálny prístup k jednotlivým kategóriám, a to najmä z hľadiska historickej a urbanistickej hodnoty.

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú zeleň, ktorou sa považuje všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny - plošné, líniové, skupinové aj solitérne prvky zelene. Historická zeleň je integrálnou súčasťou pamiatkových hodnôt územia. Súčasne spoluplytvára, dopĺňa a zhodnocuje prostredie pamiatkového územia.
- b) Na autenticitu historickej zelene je potrebné nazerať v kontexte špecifických vlastností živého rastlinného materiálu, najmä prirodzená životnosť a možnosť nahradenia dožitej zelene novou, podstatné je zachovanie idey pôvodnej komponovanej zelene, autenticita spočíva v kontinuálnej existencii plochy zelene na danom mieste, ale aj založením novej zelene podľa pôvodných princípov niektorou z metód obnovy.
- c) Osobitnú starostlivosť je potrebné venovať najmä stromom, a to v oblasti tvorby aj ochrany a údržby, vzhľadom na dlhodobosť ich hmotovo-priestorového pôsobenia.
- d) Je neprípustné odstraňovanie existujúcej zelene a iné funkčné využitie plôch zelene ako súčasti urbanistickej štruktúry sídla, na historickú zeleň je potrebné nazerať zároveň aj ako na významný ekologicko-stabilizačný prvok v urbanizovanom prostredí historického jadra sídla.
- e) Ak sa pri architektonických objektoch, vytipovaných na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku, nachádza zeleň, je nutná jej ochrana ako samostatného pamiatkového objektu (podľa charakteru pamiatkovej hodnoty a ďalších kritérií, napr. rozlohy a i., aj za samostatnú národnú kultúrnu pamiatku).

- f) Sú nepripustné nekonceptčné zásahy do zelene najmä v oblasti tvorby alebo obnovy zelene, všetky zásahy je potrebné vykonávať na základe územno-plánovacej a projektovej dokumentácie.
- g) Z hľadiska druhovej skladby používať rastlinný materiál, najmä dreviny, zodpovedajúci príslušnému vegetačnému stupňu, uprednostňovať domáce druhy typické pre daný región, no s prihliadnutím ku klimatickým zmenám, preto je v primeranom rozsahu vhodné aj použitie adaptovaných introdukovaných drevín.

8.6.2. Požiadavky pre verejnú zeleň

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať všetky plochy a prvky zelene tak, aby vytvárala vhodné prostredie pre prezentáciu pamiatkových hodnôt navrhovaného pamiatkového územia.
- b) Zachovať, udržiavať a regenerovať všetky prvky zelene s dôrazom na hodnotné urbanistické priestory územia - Radničné námestie, hlavné uličné osi územia Holubyho a Štefánikovu ulicu.
- c) Zamerať sa na ochranu a obnovu uličných stromoradií na Radničnom námestí, Holubyho, Štefánikovej a Mladoboleslavskej ulici.
- d) Druhovú skladbu stromoradií je potrebné prispôbiť súčasnému stavu, vegetačnému stupňu, stanovištným podmienkam a cestnému zákonu (Zákon č. 135/1961 Zb.) z dôvodu bezpečnosti premávky, uličné stromoradia sú v zmysle tohto zákona cestnou zeleňou.
- e) Nové výsadby nesmú negatívne ovplyvniť prezentáciu národných kultúrnych pamiatok a vnímanie pamiatkových hodnôt územia.
- f) Osobitnú starostlivosť je potrebné venovať významným solitérnym stromom alebo skupine stromov (vyznačené graficky vo výkresoch č. 2 a 3*).

8.6.3. Požiadavky pre vyhradenú zeleň (areály)

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať všetky prvky zelene. Zvýšenú starostlivosť je potrebné venovať vzrastlým drevinám pri sakrálnych objektoch (tilia cordata), ktoré vhodne dotvárajú areál, ale aj prostredie pamiatkového územia.
- b) V areáloch je potrebné obmedziť pohyb a parkovanie vozidiel v maximálnej možnej miere, aby nedochádzalo k poškodzovaniu zelene a úbytkom jej plôch.
- c) Spevnené plochy v areáloch uplatňovať v minimálnej možnej miere.

8.6.4. Požiadavky pre súkromnú zeleň

- a) Súkromnú zeleň dvorov a záhrad ako neoddeliteľná súčasť urbanizmu - vzťahov pôvodne zastavaných a nezastavaných plôch parciel je potrebné zachovať, udržiavať a regenerovať plochy rastlého terénu so zeleňou a pôvodného charakteru a rozsahu zelene – okrasnej a úžitkovej záhrady pri obytnom dome, s prihliadnutím k súčasnej funkcii stavby, tento princíp treba uplatniť ako pri ochrane, tak aj pri obnove a údržbe zelene.
- b) Spevnené plochy v priestoroch dvorov a záhrad uplatňovať v minimálnej možnej miere.

8.6.5. Požiadavky pre plochy určené na regeneráciu s prvkami zelene

V súčasnosti vplýva na celkovú prezentáciu navrhutej pamiatkovej zóny v historickom jadre mesta výrazne rušivo automobilová doprava. V tejto súvislosti sú možnosti parkovania nastavené na maximum, ktoré je historické jadro mesta schopné v súčasnosti ponúknuť.

- a) Umiestnenie a rozsah parkovacích plôch nesmie negatívne ovplyvniť vnímanie a prezentáciu územia pamiatkovej zóny ani národných kultúrnych pamiatok.
- b) Plochy navrhnuté na regeneráciu s prvkami zelene (plochy Z1 Z2 vyznačené vo výkrese č. 3*) je potrebné dotvoriť podľa kontextu ulice zeleňou (napr. doplnenie líniovej zelene), čím sa čiastočne pozitívne ovplyvní vnímanie narušených priestorov v historickom jadre mesta a zároveň aj vnímanie a vplyv rušivých stavieb na území pamiatkovej zóny. Nezastavanú plochu Z2 (vyznačená vo výkrese č. 3*) v priestore vnútrobloku Holubyho-Kollárova je potrebné regenerovať bez nároku na zastavanie.

8.7. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteristických pohľadov, siluety a panorámy

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať charakteristické pohľady (vnútorné, vonkajšie), siluetu a panorámu navrhovaného pamiatkového územia, ktorú vytvárajú historické hmotové a výškové dominanty sakrálnych objektov – kostolov a výškovo vyrovnaná a kompaktná prízemná až dvojpodlažná zástavba.
- b) Eliminovať negatívny vplyv objektov nerešpektujúcich pamiatkové územie na charakteristické pohľady (vnútorné, vonkajšie), siluetu a panorámu.
- c) Nevytvárať nové hmotové a výškové dominanty územia.
- d) Zachovať, udržiavať a regenerovať vzhľad strešnej krajiny, ktorý vytvára charakteristické zastrešenie šikmou strechou so škridlovou krytinou a ďalšími historickými strešnými prvkami a komínovými telesami. Komínové telesá musia byť hladko omietané.
- e) Nenarúšať strešné roviny uplatňovaním vikierov, predovšetkým do uličných fasád a na miestach, ktoré by negatívne ovplyvnili charakteristické pohľady (vnútorné, vonkajšie), siluetu a panorámu územia alebo iné pamiatkové hodnoty územia, vnímanie priestorov a objektov.

8.8. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu archeologických nálezísk

- a) Rešpektovať a dodržiavať postup ustanovený pamiatkovým zákonom pred prípravou a projektovaním zámerov v území.

Poznámka:

Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu ďalších kultúrnych hodnôt územia budú podrobne rozpracované v materiáli zásad pre pamiatkové územie.

- * pre podrobnejšie pozri na webovom sídle mesta Pezinok, alebo na webovom sídle Pamiatkového úradu Slovenskej republiky