

Územný plán mesta Pezinok - zadanie



Bratislava, jún 2009

OBSAH

ÚVOD	1
1. DÔVODY NA OBSTARANIE	2
2. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA	3
3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	4
4. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU KURS 2001 A ÚPN REGIÓNU	6
4.1 Požiadavky na rozvoj mesta vyplývajúce zo záväznej časti KURS 2001	6
4.2 Požiadavky na rozvoj mesta vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Bratislavský kraj	9
5. ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA	14
6. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE	14
7. POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA ÚPN	15
8. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNÓZY	15
9. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU MESTA	18
10. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU MESTA	20
11. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA	21
11.1 Doprava	21
11.2 Vodné hospodárstvo	22
11.2.1 Hydrotechnické stavby, ochrana vôd	22
11.2.2 Zásobovanie vodou	22
11.2.3 Odkanalizovanie	22
11.3 Zásobovanie energiami	24
11.3.1 Zásobovanie plynom	24
11.3.2 Zásobovanie teplom	24
11.3.3 Zásobovanie elektrickou energiou	25
11.4 Telekomunikácie	25
12. POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA	26
12.1 Ochrana prírody a tvorba krajiny	26
12.2 Kultúrne dedičstvo	26

12.3 Ochrana prírodných zdrojov, ložísk nerastov a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem	27
13. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	27
14. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA	28
15. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA MESTA	29
16. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE FUNKČNÝCH ZLOŽIEK	31
16.1 Bývanie	31
16.2 Občianska vybavenosť	32
16.3 Výroba	34
16.3.1 Priemyselná výroba a malé a stredné podnikanie	34
16.3.2 Poľnohospodárska výroba	34
16.4 Rekreácia, šport, cestovný ruch/turizmus	35
16.5 Zeleň	36
16.6 Odpadové hospodárstvo	36
17. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA PRÍPADNE URČENIE POŽIADAVIEK NA HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	36
18. OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY	37
19. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY	38
20. POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	38
21. POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	40
22. POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	40

ÚVOD

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. 019:

Spracovateľ

AUREX, spol.s r.o.
Dúbravská cesta 9
841 04 Bratislava

odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D., autorizačné osvedčenie č. 0967 AA

Mesto Pezinok je podľa §16 Stavebného zákona orgánom územného plánovania a v súlade s §18 tohto zákona je obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce mesta Pezinok. Plniac si zákonom uloženú povinnosť sústavne sledovať a vyhodnocovať údaje a informácie o území a vykonávať územnoplánovaciú činnosť pristúpilo k obstaraniu nového územného plánu mesta.

1. DÔVODY NA OBSTARANIE

Potreba spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie vyplynula predovšetkým z nutnosti reagovať na kvalitatívne nové zámery na využitie územia v dobe, ktorá sa výrazne odlišuje od legislatívnej situácie z obdobia spracovania doteraz platného územného plánu a v taktiež na niektoré zmenené územno-technické a socio-ekonomické podmienky.

Zásadná zmena celkových politických a socio-ekonomických podmienok v SR v poslednom desaťročí výrazne ovplyvňuje rozvoj jednotlivých funkčných zložiek územia mesta, s ktorou starší územný plán vzhľadom na dobu vzniku nemohol počítať. Pôvodný územný plán z roku 1996 bol viackrát spresňovaný čiastkovými zmenami a doplnkami. V súčasnosti sa však už niektoré východiskové predpoklady a do určitej miery aj rozvojové ciele a spôsob spracovania územného plánu (ďalej aj ako ÚPN) mesta Pezinok ukázali ako prekonané, resp. nedostatočne pokrývajúce reálne požiadavky na územný rozvoj mesta vrátane požiadaviek na jasný a prehľadný systém funkčnej a priestorovej regulácie. Na základe toho mesto Pezinok prijalo rozhodnutie obstarat' nový územný plán mesta.

Potreba vypracovania nového územného plánu obce (ÚPN O) vychádza predovšetkým z:

1. kompetencií a práv mestskej samosprávy vo vzťahu k štátnej správe a k občanom,
2. zmeny v celkových trendoch rozvoja dopravy vyplývajúce z potreby usporiadania dopravného systému a jeho jednotlivých zložiek v smere optimálneho zabezpečenia tranzitu a prepojenia jednotlivých častí mesta navzájom a riešenia statickej dopravy,
3. potreby definovania a lokalizovania plôch s verejnoprospešnými stavbami, definovania verejnoprospešných stavieb, definovania území s potrebou vypracovania územných plánov zón a návrhu nového zastavaného územia mesta
4. potreby stanovenia zodpovedajúcej hmotovo-priestorovej regulácie výstavby zachovávajúcej prirodzený ráz mesta Pezinok.

V konkrétnych prejavoch ide najmä o nasledovné faktory ovplyvňujúce rozvoj mesta:

- zmeny v reálnom vývoji počtu a skladby obyvateľstva v meste Pezinok ako aj zmena správania sa obyvateľstva vo vzťahu k požiadavkám na bývanie a obytné a sídelné prostredie
- zmeny v celkovom chápaní politiky v oblasti bytovej výstavby
- zmeny vo výrobnnej sfére a s tým súvisiace zmeny zámerov v oblasti rozvoja a využitia výrobných plôch
- zmeny v nazeraní na funkcie verejného sektoru v oblasti zabezpečovania občianskej vybavenosti, rekreácie a cestovného ruchu
- zmeny v podmienkach v stave jednotlivých zložiek životného prostredia
- zmeny v celkových trendoch rozvoja dopravy a na usporiadanie dopravného systému
- zvyšovania požiadaviek na ochranu prírody a krajiny
- zmeny v dynamike vlastníckych pomerov.

Územný plán bude preto po schválení Mestským zastupiteľstvom mesta Pezinok záväzným i smerným podkladom pre všetky orgány verejnej správy, fyzické i právnické osoby, ako aj všetkých občanov mesta v súvislosti s:

- a) vypracovaním a schvaľovaním ďalšej územnoplánovacej dokumentácie
- b) vypracovaním dokumentácie jednotlivých stavieb na území mesta
- c) územným rozhodovaním
- d) vyvlastňovacími konaniami
- e) operáciami s pozemkami (rozdeľovanie, delenie, sceľovanie, pozemkové úpravy) súvisiacimi so zmenou vlastníckych vzťahov, pričom jeho závažné časti budú vyhlásené všeobecne záväzným nariadením mesta.

2. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA

Hlavnými cieľmi rozvoja mesta Pezinok sú v súlade s vyššie citovanými dôvodmi pre spracovanie ÚPN O mesta Pezinok predovšetkým:

- vytvorenie komfortného harmonického obytného prostredia pre občanov mesta Pezinok
- vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu aktivít zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov mesta a jeho spádového územia
- vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti a tým posilnenie významu mesta Pezinok ako terciárneho centra bratislavskej aglomerácie
- zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov a to jednak v zastavaných územiach mesta ale aj v krajinnom zázemí
- vyriešenie problematiky dopravy vnútornej a tranzitnej dopravy a dobudovaním uceleného prepravného systému zloženého zo železničnej, cestnej, hromadnej, cyklistickej a pešej dopravy v ich vzájomných súvislostiach
- vybavenie územia mesta potrebnou technickou infraštruktúrou v súlade so zákonnými požiadavkami ako aj požiadavkami na pohodlné bývanie.

Z hľadiska rozvojového programu mesta je potrebné

- a) zabezpečiť dostatok rozvojových plôch pre rozšírenie mestských funkcií v súvislosti s predpokladaným nárastom obyvateľstva v návrhovom období, a to najmä plôch
 - bývania
 - občianskej vybavenosti
 - rekreácie a športu
 - výroby a skladového hospodárstva
- b) preukázať možnosť zabezpečenia takéhoto rozvoja bez ohrozenia jednotlivých zložiek životného prostredia a ekológie, ako aj pri zabezpečení ochrany kultúrno-historického fondu architektúry mesta,
- c) zvýšiť takto navrhnutým rozvojom celkovú kvalitu životného prostredia pre obyvateľov i návštevníkov mesta a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- d) pritom formovať obraz územia mesta v tradičnej mierke jestvujúcich štruktúr s dôrazom na jedinečnosť územia.

V rámci konceptu ÚPN mesta Pezinok riešiť 2 varianty usporiadania územia mesta, vyjadrujúce možné scenáre priestorového rozvoja.

3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

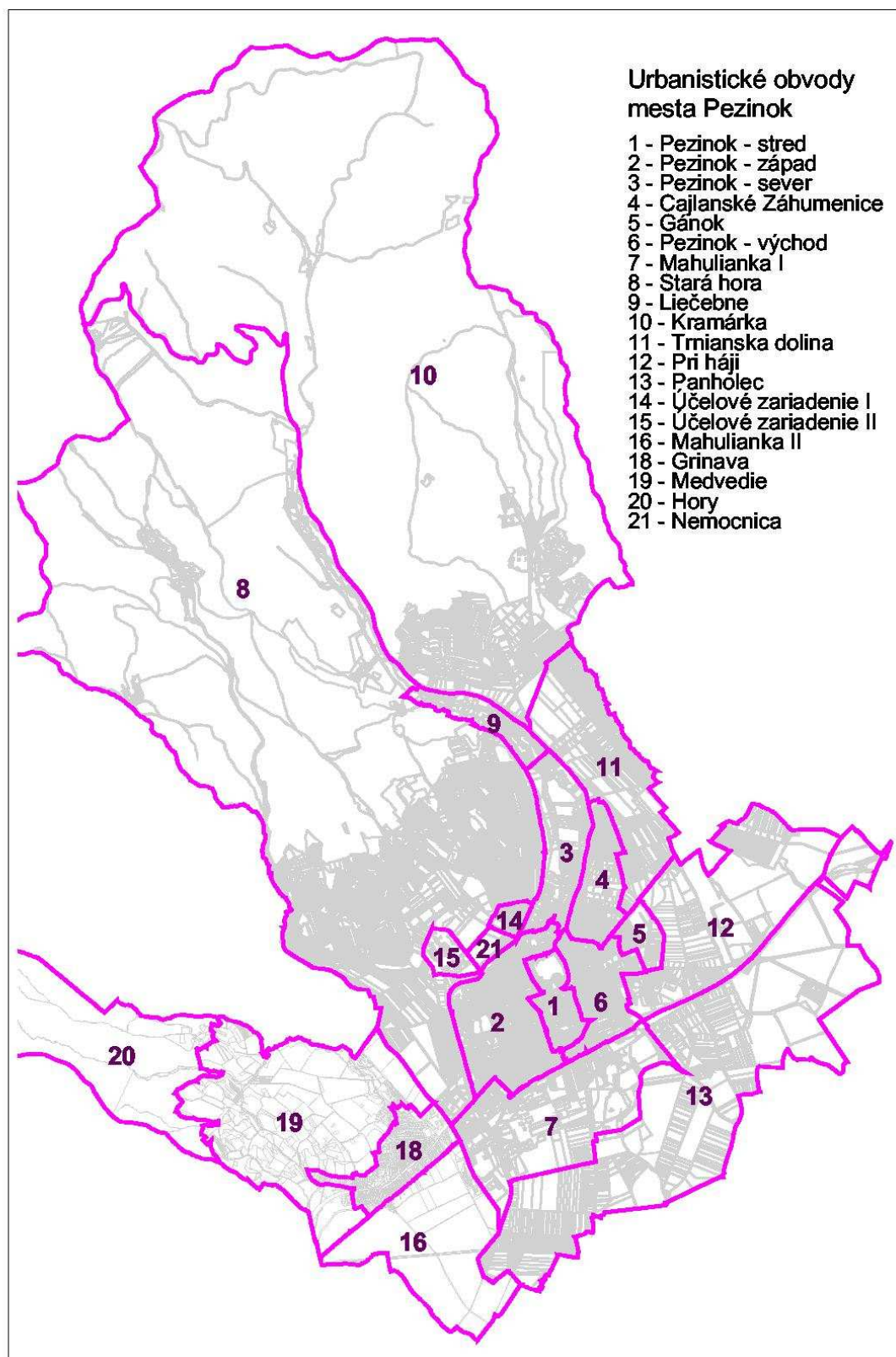
Riešeným územím pre spracovanie ÚPN mesta Pezinok je administratívno-správne územie mesta Pezinok, pozostávajúce z katastrálnych území Pezinok a Grinava.

Záujmovým územím pre spracovanie územného plánu mesta je okres Pezinok, na území ktorého sa prejavujú funkčné a prevádzkové väzby riešeného územia, ako aj súvislosti s jadrom bratislavskej aglomerácie mestom Bratislava .

Z hľadiska administratívno-evidenčných je administratívne územie mesta členené na urbanistické obvody. Administratívne územie mesta Pezinok je členené na nasledovné urbanistické obvody:

Ozn. UO	Názov	Ozn. funkcie	Prevládajúca funkcia
1	Pezinok – stred	O	obytná
2	Pezinok – západ	O	obytná
3	Pezinok – sever	O	obytná
4	Cajlanské Záhumenice	O	obytná
5	Gánok	X	rezerva
6	Pezinok – východ	O	obytná
7	Mahulianka I	P	priemyselná
8	Stará hora	L	lesná
9	Liečebne	V	vybavenostná
10	Kramárka	L	lesná
11	Trnianska dolina	Z	poľnohospodárska
12	Pri háji	Z	poľnohospodárska
13	Panholec	Z	poľnohospodárska
14	Účelové zariadenie I	U	účelová
15	Účelové zariadenie II	U	účelová
16	Mahulianka II	Z	poľnohospodárska
17	-		-
18	Grinava	O	obytná
19	Medvedie	Z	poľnohospodárska
20	Hory	L	lesná
21	Nemocnica	V	vybavenostná

Schéma vymedzenia riešeného územia a jeho členenie na urbanistické obvody



4. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU KURS 2001 A ÚPN REGIÓNU

Celoslovenské a regionálne väzby mesta Pezinok boli definované v celoštátnom územnoplánovacom dokumente Koncepcia územného rozvoja Slovenska (AUREX, spol. s r.o., 2001) a v schválenej územnoplánovacej dokumentácii „Územný plán veľkého územného celku Bratislavský kraj v znení zmien a doplnkov (AUREX, spol. s r.o., 1998 – 2008).

Základné postavenie mesta Pezinok v rámci širších vzťahov Slovenskej republiky, určuje Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 (ďalej aj ako KURS 2001) schválená uznesením vlády SR č. 1033 dňa 31. októbra 2001 ako územnoplánovací dokument celoštátneho stupňa a jej záväznej časti vyhlásenej nariadením vlády 528/2002 Z.z.

4.1 Požiadavky na rozvoj mesta vyplývajúce zo záväznej časti KURS 2001

1. V oblasti medzinárodných súvislostí usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

1.4. Rozvíjať bratislavsko – trnavské ťažisko osídlenia ako súčasť vyššej celoeurópskej aglomerácie Viedeň – Bratislava – Győr s dominantným centrom tvoreného hlavným mestom Bratislava ako jedným z jadier tejto európskej rozvojovej aglomerácie.

1.6. Vytvárať nadnárodnú sieť spolupráce medzi jednotlivými mestami, regiónmi a ostatnými aktérmi územného rozvoja v SR a okolitých štátoch, s využitím väzieb jednotlivých sídiel a sídelných systémov v euroregiónoch a ďalších oblastiach cezhraničnej spolupráce.

1.7. Rozvíjať dotknuté sídla na trasách multimodálnych koridorov, predovšetkým v uzloch križovania týchto koridorov v smere sever–juh a západ–východ.

2. V oblasti celoštátnych a nadregionálnych súvislostí usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

2.1. Formovať základnú makrokonceptiu sídelných štruktúr Slovenskej republiky v smere vytvárania polycentrickej siete ťažísk osídlenia a miest, ktorých prepojenia budú podporované rozvojovými osami. Rozvojom polycentrickej sídelnej štruktúry sledovať naviazanie sa na celoeurópsku polycentrickú sídelnú sústavu a komunikačnú kostru prostredníctvom medzinárodne odsúhlasených dopravných koridorov.

2.4. Podporovať predpoklady vytvorenia homogénneho bratislavsko-trnavsko-nitrianskeho ťažiska osídlenia medzinárodného významu s prepojením na najvyššiu európsku polycentrickú sústavu aglomerácií a miest.

2.5. Zabezpečovať rozvojovými osami pozdĺž komunikačných prepojení medzinárodného a celoštátneho významu sídelné prepojenia na medzinárodnú sídelnú sieť, ako aj konzistenciu a rovnocennosť rozvojových podmienok ostatného územia Slovenskej republiky.

2.13. Podporovať rozvoj centier tretej skupiny, ktoré tvoria jej prvú podskupinu: Bánovce nad Bebravou, Galanta, Hlohovec, Malacky, Levoča, Partizánske, Nové

Mesto nad Váhom, Skalica, **Pezinok**, Stará Ľubovňa, Senica, Šaľa, Snina, Žiar nad Hronom, Svidník, Dolný Kubín.

2.18. Podporovať ako ťažiská osídlenia najvyššej úrovne:

2.18.1. bratislavsko-trnavské ťažisko osídlenia ako najvýznamnejšiu aglomeráciu európskeho medzinárodného významu,

2.22. Podporovať ťažiská osídlenia ako rozvojové sídelné priestory vytváraním ich funkčnej komplexnosti so zohľadnením ich regionálnych súvislostí.

2.23. Podporovať nástrojmi územného rozvoja diverzifikáciu ekonomickej základne ťažisk osídlenia pri využívaní špecifických daností a podmienok jednotlivých území.

2.24. Sledovať pri decentralizácii riadenia rozvoja územia vytváranie polycentrických systémov - sietí miest a aglomerácií, ktoré efektívne podporujú vytváranie vyššej funkčnej komplexnosti regionálnych celkov.

2.27. Podporovať budovanie rozvojových osí v záujme tvorby vyváženej hierarchizovanej sídelnej štruktúry.

Podporovať ako rozvojové osi prvého stupňa:

2.27.1. považskú rozvojovú os: Bratislava - Trnava - Trenčín - Žilina,

4. V oblasti zachovania, zhodnotenia a využívania kultúrneho dedičstva

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

4.2. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji:

4.2.4. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov,

4.2.5. národné kultúrne pamiatky, kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma, pamätihodnosti mesta určené VZN,

4.2.6. územia miest a obcí, kde je zachytený historický stavebný fond, ako aj časti rozptýleného osídlenia,

4.2.9. historické technické diela.

5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, prírodných zdrojov a tvorby krajinej štruktúry

5.1. Zabezpečovať nástrojmi územného plánovania ekologicky optimálne využívanie územia pri rešpektovaní a skvalitňovaní územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej.

5.6. Identifikovať stresové faktory v území a zabezpečovať ich elimináciu.

5.8. Uplatňovať účinné krajinoekologické a technické opatrenia na elimináciu negatívnych vplyvov pri využívaní prírodných zdrojov a kultúrno-historických štruktúr.

5.9. Rešpektovať ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd. Zabezpečovať ochranu pôdných zdrojov vhodným a racionálnym využívaním poľnohospodárskej a lesnej krajiny.

5.11. Eliminovať nadmerné čerpanie neobnoviteľných zdrojov, regulovať využívanie obnoviteľných zdrojov v súlade s mierou ich samoreprodukcie a revitalizovať narušené prírodné zdroje.

6. V oblasti hospodárstva a regionálneho rozvoja

6.2. Zabezpečiť dostupnosť trhov a vytvorenie rovnocenných podmienok na podnikanie dobudovaním územia regiónov výkonnou komunikačnou a technickou infraštruktúrou.

6.3. Diverzifikovať odvetvovú ekonomickú základňu miest a regiónov a podporovať v záujme trvalej udržateľnosti malé a stredné podnikanie.

6.5. Sústrediť pozornosť na rozvoj "Globálnej informačnej spoločnosti" v Slovenskej republike predovšetkým skvalitňovaním infraštruktúry komunikačných systémov.

7. V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva

7.1. Stabilizovať výmeru najkvalitnejších pôd, najmä pôd pod závlahami, pôd vinohradov a najlepších bonít a ochranu výmery a kvality pôdy uskutočňovať nielen ako ochranu hospodársko-sociálneho potenciálu štátu, ale aj ako súčasť ochrany prírodného a životného prostredia.

8. V oblasti priemyslu a stavebníctva

8.1. Vychádzať pri územnom rozvoji predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.

9. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu

9.1. Podporovať tie druhy a formy turizmu, ktoré sú predmetom medzinárodného záujmu (kúpeľný, poznávací kultúrny, horský letný a zimný, tranzitný turizmus a poľovníctvo).

9.3. Previazať dôslednejšie ciele rekreačného a poznávacieho turizmu.

9.6. Podporovať podmienky na prímestskú rekreáciu obyvateľov miest v ich záujmovom území.

9.10. Na území národných parkov a chránených krajinných oblastí dodržiavať únosný pomer funkcie ochrany prírody a ostatných funkcií spojených s rekreáciou a turizmom.

11. V oblasti rozvoja nadradeného dopravného vybavenia

11.3. Rešpektovať dopravné siete a zariadenia alokované v trasách multimodálnych koridorov

11.3.2. multimodálny koridor č. V.a. Bratislava - Žilina - Prešov/Košice - Záhor/Čierna nad Tisou - Ukrajina lokalizovaný pre cestné komunikácie a pre trate železničnej a kombinovanej dopravy, vysokorýchlostná železničná trať juh - sever Rakúsko - Bratislava - Žilina - Poľsko s vetvou Čadca - Ostrava (v študijnej polohe), Vážska vodná cesta v úseku Sereď - Žilina, vodná cesta Bodrog/Tisa (potreba vyjasnenia konfliktu so záväzkami dohovoru o mokradiach; pozri oblasť 5., najmä body 5.2. a 5.5.) v úseku Ladmovce - hranica Maďarskej republiky,

12. V oblasti rozvoja nadradeného technického vybavenia

12.1. Vodné hospodárstvo

12.1.2. Zvyšovať podiel obyvateľov zásobovaných pitnou vodou z verejných vodovodov s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ.

12.1.8. Zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne znižovať rozdiel medzi podielom odkanalizovaných obyvateľov a podielom zásobovaných obyvateľov pitnou vodou.

12.1.9. Zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zosúladiť vypúšťanie odpadových vôd z jestvujúcich kanalizácií a čistiarní odpadových vôd s legislatívou požadovaným stavom.

12.1.10. Zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zvyšovať úroveň v odkanalizovaní miest a obcí v súlade s požiadavkami legislatívy EÚ (budovať čistiarne odpadových vôd v sídlach s verejnou kanalizáciou, budovať verejné kanalizácie s mechanicko-biologickým čistením v aglomeráciách nad 2000 ekvivalentných obyvateľov a pod.).

12.2. Energetika

12.2.5. Presadzovať uplatnením energetickej politiky Slovenskej republiky, regionálnej energetickej politiky a využitím kompetencie miestnych orgánov samosprávy budovanie kogeneračných zdrojov na výrobu elektriny a tepla a tam, kde je to ekonomicky a environmentálne zdôvodniteľné, udržať a inovovať už vybudované systémy s centralizovaným zásobovaním obyvateľstva teplom.

12.2.6. Vytvárať priaznivé podmienky na intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.

12.3. Odpadové hospodárstvo

12.3.1. Usmerniť cieľové smerovanie nakladania s určenými druhmi a množstvami odpadov v určenom čase, budovania nových zariadení na zhodnocovanie a zneškodňovanie odpadov, ako aj budovania zariadení na iné nakladanie s odpadmi v území v súlade s Programami odpadového hospodárstva.

12.3.3. Koordinovať a usmerňovať výstavbu nových skládok tak, aby kapacitne a spádovo zabezpečili požiadavky na ukladanie odpadov v jednotlivých regiónoch podľa ich špecifickej potreby.

12.3.4. Vytvárať územné podmienky na výstavbu regionálnych podnikov a prevádzok na separáciu a recykláciu odpadov a spaľovní odpadov pre jednotlivé oblasti s ich lokalizáciou v optimálnom dosahu najväčších producentov odpadov.

4.2 Požiadavky na rozvoj mesta vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Bratislavský kraj

Všeobecným záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) Bratislavského samosprávneho kraja č. 18/2007, bola vyhlásená záväzná časť územného plánu veľkého územného celku Bratislavský kraj.

Z uvedeného VZN sa na územie mesta Pezinok vzťahujú nasledovné časti.

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

1.1. vychádzať pri územnom rozvoji Bratislavského kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych vzťahov, najmä medzi Bratislavou a ostatným územím kraja, a nadregionálnych vzťahov, najmä na susedné kraje regióny, Slovensko a zahraničie, a pritom zdôrazniť špecifickosti kraja vyplývajúce z polohy kraja a lokalizácie hlavného mesta SR na jeho území,

1.2. riešiť kraj v principiálnom členení na funkčné územné celky, ktoré sú v zásade totožné s administratívnymi územiami okresov a to na:

1.2.3. okres Pezinok (malokarpatský funkčný celok),

1.3. podporovať vytvorenie sídelných rozvojových pólov Bratislavského kraja s cieľom decentralizácie bývania obyvateľstva a pracovných príležitostí a to do:

1.3.2. terciárnych rozvojových centier,

1.5. rozvíjať ako terciárne rozvojové centrá s komplexnou vybavenosťou a cezregionálnou pôsobnosťou mestá Malacky, **Pezinok**, Modra a Senec,

1.6. podporovať územný rozvoj v zásade v smere sídelných rozvojových osí pri doteraz uplatňovanom radiálnom systéme v smer

1.6.2. malokarpatskom cez **Pezinok**, Modru na Trnavu,

1.15 podporovať budovanie rozvojových osí, a to:

1.15.1 prvého stupňa: Bratislava - Modra - Trnava - Žilina

2. V oblasti rozvoja rekreácie a turistiky

2.1. usmerňovať funkčno-priestorový subsystém turistiky a rekreácie v zhode s prírodnými a civilizačnými danosťami (Dunaj, Karpaty) a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja, najmä Bratislavy, na každodennú a koncomtyždennú rekreáciu, ako aj nárokov účastníkov širšej aj cezhraničnej turistiky na poznávaciu a rekreačnú turistiku,

2.4. podporovať prepojenie rekreačného prostredia pri Dunaji s Malými Karpatmi priečnym pásom cez Podunajskú nížinu v trase Hamuliakovo – Dunajská Lužná – Podunajské Biskupice (ťažobno-rekreačná zóna Podunajské Biskupice Tretí diel) - Ivanka pri Dunaji - Svätý Jur - Limbach v strede s rekreačnou zónou Ivanka pri Dunaji, Most na Ostrove a Zálesie, na ktorej území sa tento pás križuje s rekreačným pásom pozdĺž Malého Dunaja a v južnej časti s ťažobno-rekreačnou zónou Podunajské Biskupice Tretí diel; v rámci priečneho pásu sa zabezpečí značná časť nárokov obyvateľov východných štvrtí Bratislavy a súčasne sa vytvorí žiaduci ekologicky významný zelený pás,

2.5 podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej turistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Záhorie, Malé Karpaty a na Považie,

2.6 zamerať sa v chránených územiach (Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty, Chránená krajinná oblasť Záhorie a maloplošné chránené územia) predovšetkým na skvalitnenie vybavenostnej štruktúry existujúcich rekreačných zariadení, nerozširovať ich zastavané územie a nezakladať v chránených územiach nové lokality; novú požadovanú vybavenosť lokalizovať do obcí nachádzajúcich sa vo vhodnej polohe k rekreačnému prostrediu (platí pre všetky priestory, nielen vo vzťahu ku chráneným územiám); pri zabezpečení prostredia pre rekreáciu a turistiku vychádzať zo zásady vytvárať rekreačné krajinné (územné) celky,

2.8 prepojiť dôslednejšie ciele poznávacieho a rekreačného turizmu,

3. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu

3.1. rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj kraja definovaný v záväznej časti územného plánu veľkého územného celku,

3.2. zabezpečiť protieróznú ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav,

3.3 podporovať dobudovanie prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability výsadbou plošnej a líniovej zelene, prirodzeným spôsobom obnovy a pod. v regionálnych biocentrách Kamenáče, Hrubá pleš a biokoridorov Malý Dunaj,

Vydrica, Mláka, Roštún - Sušiansky háj, Gidra, Malé Karpaty - Ul'anská mokrad', Suchý potok, Dlhý kanál a v biokoridoroch vedených nivami tokov Záhoria a pod.,

3.4. spresniť a novovybudovať prognózované biokoridory, prepájajúce jednotlivé prvky územného systému ekologickej stability, najmä biokoridor Malý Dunaj – Dunaj, biocentrá Záhoria a Malých Karpát a pod.; na tento účel treba vyňať časť pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu,

3.5. v nadväznosti na systém náhrad hospodárskej ujmy pri vynútenom obmedzení hospodárenia rešpektovať pri hospodárskom využití prvky regionálneho územného systému ekologickej stability a požiadavky na ich ochranu a funkčnosť; z prvkov územného systému ekologickej stability vylúčiť hospodárske využitie týchto území, prípadne povoliť len extenzívne využívanie, zohľadňujúce existenciu cenných ekosystémov a to takto:

3.5.1. pri lesných ekosystémoch zabezpečiť preradenie z lesov hospodárskych do lesov ochranných, resp. lesov osobitého určenia s osobitým spôsobom hospodárenia,

3.5.3. pri prvkoch územného systému ekologickej stability charakteru mokradných spoločenstiev, stanovíšť mŕtvych ramien, vodných tokov a ich nív, ale i umelo založených stanovíšť (zaplavené ťažobné jamy, rybníky a pod.) ponechať vývoj bez zásahu,

3.6. zabrániť ďalšej monokulturizácii prvkov územného systému ekologickej stability pri jednotlivých prvkoch územného systému ekologickej stability podľa potreby zabezpečiť obnovu pôvodného druhového zloženia – lúk, lesných ekosystémov a pod.,

3.7. prispôbovať vedenie trás dopravnej a ostatnej technickej infraštruktúry mimo komplexov lesov, aby sa netrieštili, resp. ich okrajom,

3.8. zamedziť holorubnému spôsobu ťažby v biokoridoroch, biocentrách a vyznačených genofondových plochách,

3.11. vytvoriť pufrovacie zóny v okolí jednotlivých biocentier a biokoridorov zo zatrávnených zón ponechaných sukcesii,

3.13. eliminovať systémovými opatreniami stresové faktory pôsobiace na prvky územného systému ekologickej stability (pôsobenie priemyselných a dopravných exhalácií, poľnohospodárskej chemizácie, znečistenia vodných tokov a pod.),

3.17. regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability a na územiach osobitnej ochrany prírody,

3.18. zlepšiť štruktúru využitia zeme výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene; na výsadbu verejnej zelene v plnej miere využiť nepoužívané plochy pozdĺž antropogénnych líniových prvkov cesty, hranice honov, kanály a pod.,

3.19. vytvoriť súbor remízok slúžiacich ako refúgia živočíchov v otvorenej poľnohospodárskej krajine; pri výsadbe zelene podporovať výber prirodzených spoločenstiev,

3.20. zabezpečiť revitalizáciu tokov a sprietočnenie mŕtvych ramien a oživiť monotónnu poľnohospodársku krajinu,

3.22. zabezpečiť územnú ochranu všetkým chráneným územiám

3.23. vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy na vinohradníckych plochách vo vinohradníckych oblastiach na svahoch Malých Karpát, ktoré môžu byť využívané len ako vinice v zmysle príslušných právnych predpisov,

4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrnohistorického dedičstva
- 4.3 rešpektovať kultúrnohistorické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma) a súbory navrhované na vyhlásenie,
- 4.5. rešpektovať dominantné znaky typu pôvodnej a kultúrnej krajiny, morfológie a klímy v oblasti Záhoria, Malých Karpát a ich predhoria a Žitného ostrova,
- 4.6. rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti,
- 4.7. uplatniť a rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu jednotlivých sídiel mestského a malomestského charakteru a rôzne formy vidieckeho osídlenia, vrátane rurálnej štruktúry v rozptyle,
- 4.8. rešpektovať potenciál takých kultúrnohistorických a spoločenských hodnôt a javov, ktoré kontinuálne pôsobia v danom prostredí a predstavujú rozvojové impulzy kraja (vinohradnícke tradície v Malokarpatskej oblasti, etnokultúrne a spoločenské tradície, historické udalosti, osobnosti a artefakty na celom vymedzenom území).
5. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry
- 5.1. rešpektovať koridory železnice medzinárodného významu ako súčasť multimodálnych koridorov a dopravných sietí podľa európskych dohôd (AGC, AGTC)
- 5.1.2. trať č. 120 Bratislava – smer Žilina a trať Bratislava – Petržalka – štátna hranica s Rakúskom (C-E63),
- 5.4. podporovať zámer vytvoriť integrovaný dopravný systém – Bratislavskú integrovanú dopravu (BID), spolu s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava vo väzbe na územie Trnavského samosprávneho kraja a pre tento účel:
- 5.4.1. chrániť existujúce koridory železničných tratí na území mesta Bratislavy a prímestských okresov pre nosný dopravný systém bratislavského regiónu pre maximálnu kompatibilitu mestského a regionálneho systému na báze koľajového rozchodu 1435 mm, ktorý umožní v pravidelných taktoch napojiť parciálne centrá regiónu na jadrové centrum Bratislavu s možnosťou zahustenia zastávok na príslušných železničných tratiach
- 5.7. rešpektovať priestorovú rezervu pre
- 5.7.4. nákladnú stanicu Pezinok, Šenkvičné zhlavie,
- 5.15. rezervovať koridory pre cesty, obchvaty a prietahy ciest u sídiel
- 5.15.3. Pezinok (obchvat II/502 kat. C11,5/70) – Vinosady – Modra,
6. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry
- 6.3. rešpektovať koridory existujúcich a navrhovaných vedení,
- 6.12 na úseku verejných vodovodov
- 6.12.2 zavádzať opatrenia na znižovanie strát vody, orientovať investície na rekonštrukciu diaľkovodných potrubí a vodovodných sietí,
- 6.12.3 zabezpečovať podľa návrhu plánu územného rozvoja a z neho vyplývajúcich potrieb prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,

6.13 na úseku verejných kanalizácií v súlade s Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky do roku 2015 a Plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií pre územie Slovenskej republiky zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody a iných vôd budovaním kanalizácií a ČOV predovšetkým zo zreteľom na:

6.13.1 odkanalizovanie sídiel s vybudovaným verejným vodovodom, čím sa zníži veľký podiel obyvateľstva na znečisťovaní povrchových a podzemných vôd,

6.13.2 rozvoj odkanalizovania a čistenia odpadových vôd v jednotlivých obciach v súlade s novými majetkoprávnymi a hospodárskymi podmienkami a v súlade z toho vyplývajúcimi novými koncepciami budovania verejných kanalizácií a čistiarní odpadových vôd s cieľom:

6.13.2.1 znižovať rozdiel medzi podielom odkanalizovaných obyvateľov a podielom zásobovaných obyvateľov pitnou vodou,

6.13.2.2 zabezpečiť zodpovedajúcu úroveň odvádzania a čistenia komunálnych odpadových vôd s odstraňovaním nutrientov z aglomerácií s produkciou organického znečistenia väčšou ako 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2010 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,

7. V oblasti nadradenej infraštruktúry odpadového hospodárstva

7.3. sanovať prednostne skládky lokalizované v územiach prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability a v územiach, kde bezprostredne ohrozujú životné prostredie a podzemné vody,

7.4. riešiť výhľadovo zneškodňovanie odpadov skládkovaním v kraji najmä výstavbou regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,

7.6. zabezpečiť lokality pre výstavbu zariadení na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov,

II. Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

1. sieť sledovacích, dokumentačných a výskumných staníc (stanovišť) v blízkosti, resp. v areáloch nadregionálnych biocentier a biokoridorov,

3. trasa a zariadenia pre

3.1 integrovaný dopravný systém – Bratislavská integrovaná doprava (BID) na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava vo väzbe na územie Trnavského samosprávneho kraja s jeho integráciou vo väzbe na rakúsku integrovanú dopravu, dopravné systémy Juhomoravského kraja a župu Győr-Moson-Sopron,

6. cesty, obchvaty a prietahy ciest pri sídlach

6.3. Pezinok (obchvat II/502 C11,5/70) – Vinosady – Modra ,

6.8. horský priechod Babá II/503 S 9,5/80,

7. trasy a zariadenia integrovaného systému prímestskej a mestskej hromadnej dopravy,

14. kanalizácie a čistiarne odpadových vôd a s tým spojené zariadenia,

15. trasy verejných vodovodov

15.1 verejných vodovodov na zásobovanie pitnou vodou,

15.2 vodovody na zásobovanie obyvateľstva, priemyselno-technologických a priemyselných parkov a logistických centier pitnou vodou,

17. územie a zariadenia regionálnych veľkokapacitných skládok odpadov,

18. stavby a zariadenia na zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.

5. ZHODNOTENIE VÝZNAMU OBCE V ŠTRUKTÚRE OSÍDLENIA

Význam mesta Pezinok je v štruktúre osídlenia definovaný predovšetkým v koncepcii územného rozvoja Slovenska 2001, kde je mesto ako terciárne centrum z celoslovenského hľadiska zaradené medzi centrá tretej skupiny, ktoré tvoria jej prvú podskupinu, a v Územnom pláne veľkého územného celku Bratislavského kraja (ďalej aj ako ÚPN VÚC) zaradením do sústavy terciárnych rozvojových centier regionálnu.

Podľa ÚPN VÚC mesto Pezinok „je už v súčasnosti centrom obslužných aktivít voči svojmu zázemiu. V ďalšom rozvoji by sa malo mesto Pezinok, ako aj ďalšie mestá tohto charakteru (Malacky, Senec, Šamorín), dotvárať ako autonómne terciárne centrum, ktoré bude spolupôsobiť v celom sídelnom systéme Bratislavského kraja. To znamená, že je žiaduce dobudovať ich obslužnú a komunikačnú infraštruktúru tak, aby bola umožnená vzájomná kooperácia medzi nimi a mestom Bratislava a aby sa súčasne stali komplexnými obslužnými centrami pre svoje zázemie.“

Požiadavky na riešenie

1. *V návrhu ÚPN mesta zohľadniť postavenie Pezinka v štruktúre osídlenia SR (podľa KURS 2001) a Bratislavského kraja (podľa ÚPN VÚC Bratislavský kraj).*
2. *V návrhu zohľadniť nároky na zariadenia občianskej a technickej vybavenosti, ako aj na zariadenia dopravy, tak ako vyplývajú pre okresné mesto z:*
3. *návrhu štandardov minimálnej vybavenosti krajských a okresných miest a metodiky posudzovania úrovne štrukturálnej vybavenosti týchto sídiel (SAŽP, 12/1999),*
4. *návrhu štandardov minimálnej vybavenosti miest vo väzbe na reformu verejnej správy (SAŽP, 12/2001).*

6. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA OBCE

Zájmovým územím pre riešenie ÚPN O mesta Pezinok je územie okresu Pezinok, ktoré tvorí prirodzené spádové územie mesta. Pre toto je potrebné uviesť v územnom pláne bilancie demografickej štruktúry a jej predpokladaného vývoja.

Požiadavky na riešenie

1. Mesto Pezinok by v systéme osídlenia v záujmovom osídlení malo vytvárať spolu s mestom Modra jedno spoločné terciárne rozvojové centrum (ÚPN VÚC) tak, aby spoločne vedeli

- zabezpečiť funkčnú komplexitu obslužných a ostatných sociálnych aktivít svojmu zázemiu, predovšetkým obciam ležiacim v okrese Pezinok.
2. V takto vymedzenom území je v rámci návrhu ÚPN mesta Pezinok potrebné zohľadňovať predovšetkým z hľadiska nadväznosti na riešené územie mesta:
 3. *Zohľadniť trasy nadradenej dopravnej a technickej infraštruktúry podľa ÚPN VÚC Bratislavský kraj.*
 4. *Zohľadniť záujmy ochrany prírody a krajiny tak, ako vyplývajú zo spracovaných dokumentov.*
 5. *Navrhnuť hlavné priestory a lokality smerovania nárokov na krátkodobý oddych a rekreáciu obyvateľov mesta Pezinok.*

7. POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA ÚPN

Koncept návrhu územného plánu bude spracovaný na základe schváleného Zadania variantne. Varianty budú založené na overení územného rozvoja mesta na základe:

- zvažovania demografických trendov vývoja mesta (zhodnotenie vývoja obyvateľstva prirodzenou menou a možnou migráciou z pohľadu atraktivity lokality mesta v Bratislavskom kraji) a
- možností riešenia nových priestorových trendov rozvoja mesta (vychádzajúc z podnetov a námetov pre riešenie ÚPN mesta zozbieraných v prípravnej fáze) súvisiacich aj s rozvojom dopravného systému.

Spracovanie konceptu riešenia v 2 variantoch bude v súlade s § 9 Vyhlášky 55/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov s návrhom záväznej časti územného plánu v rozsahu a obsahu podľa § 12 písm. 6 cit. vyhlášky.

Návrh územného plánu mesta bude invariantný na základe výsledkov prerokovania konceptu a súborného stanoviska mesta. Následne bude spracovaný konečný návrh územného plánu mesta so zapracovaním pripomienok z prerokovania návrhu, potom bude nasledovať vypracovanie čistopisu územného plánu mesta.

8. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A PROGNÓZY

Počet obyvateľov okresu Pezinok, ako aj mesta Pezinok zaznamenáva v období rokov 1970-2007 trvalý nárast. V okres sledujeme nárast zo 48 546 obyvateľov v r. 1970 na 57 164 obyvateľov v r. 2007 a v meste Pezinok vzrástol počet obyvateľov z 13 872 osôb v r. 1970 na 21 656 osôb v r. 2007 (tzn. nárast o 7 784 osôb).

Vývoj počtu obyvateľov v okrese a v meste Pezinok v r. 1970-2007

rok	počet obyvateľov v okrese Pezinok	počet obyvateľov v meste Pezinok	% obyv. mesta z obyv. okresu
1970	48 546	13 872	28,6
1980	50 982	17 116	33,6
1991	52 078	20 515	39,4
2001	54 164	21 082	38,9
2007	57 164	21 656	37,9

Zdroj: *Historický lexikón obcí Slovenskej republiky 1970-2001, ŠÚ SR r. 2007 – ŠÚ SR, 2009*

Veková štruktúra obyvateľstva mesta Pezinok mala v r. 2001 vcelku pozitívnu skladbu. Podiel predproduktívnej zložky (17,4%) je vyšší ako okresný priemer (17,1%) aj krajský priemer (14,9%) a nižší ako celoslovenský priemer (18,9%), avšak zastúpenie obyvateľstva najstaršej vekovej skupiny – poproduktívneho obyvateľstva (14,2%) je nižšie než okresný (17,4%), krajský (18,9%) aj celoslovenský priemer

(18,0%). Produktívne obyvateľstvo mesta vykazuje vyšší podiel (65,9%) v porovnaní s okresným (63,6%), krajským (63,0%) aj celoslovenským priemerom (62,3%).

Index starnutia vyjadrujúci pomer poproduktívneho obyvateľstva k predproduktívnemu dosiahol v meste Pezinok hodnotu 81,8 %, čo znamená, že na 100 detí do 14 rokov pripadá cca 82 osôb v poproduktívnom veku.

Veková štruktúra obyvateľstva mesta Pezinok sa k r. 2001 v porovnaní s r. 1991 (v súčasnej územnej štruktúre) zmenila takto:

Veková štruktúra obyvateľstva mesta Pezinok v r. 1991 a 2001

rok	obyvateľstvo vo veku								obyvateľstvo spolu
	predproduktívno m (0-14 rokov)		produktívnom (15-59 r. muži, 15-54 r. ženy)		poproduktívnom (60+ r. muži, 55+ r.ženy)		nezistenom		
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
1991	5 473	26,7	12 315	60,0	2 727	13,3	x	x	20 515
2001	3 662	17,4	13 886	65,9	2 995	14,2	539	2,5	21 082

Zdroj: Štatistický lexikón obcí Slovenskej republiky 1992, ŠÚ SR
Štatistický lexikón obcí Slovenskej republiky 2002, ŠÚ SR

K r. 2001 sa v porovnaní s r. 1991 zmenila skladba vekovej štruktúry obyvateľstva mesta Pezinok v negatívnom trende tak, že sa výrazne znížil podiel predproduktívnej zložky obyvateľstva (z 26,7% na 17,4%), zvýšil sa podiel obyvateľov v produktívnom veku (zo 60,0% na 65,9%) a tiež vzrástol podiel poproduktívnej zložky obyvateľstva (z 13,3% na 14,2%). Nepriaznivým javom je najmä podstatné zníženie podielu obyvateľov v predproduktívnom veku.

K 31.12. 2007 malo mesto Pezinok 21 656 obyvateľov.

Pri stanovovaní výhľadového počtu obyvateľov mesta Pezinok je potrebné zohľadniť očakávané dlhodobé trendy demografického vývoja na Slovensku. Tieto boli spracované vo Výskumnom demografickom centre pri INFOSAT-e v práci Prognóza vývoja obyvateľstva SR do roku 2050 (november 2002) a v aktualizovanej Prognóze vývoja obyvateľstva SR do roku 2025 (aktualizácia, november 2007).

Prognóza vývoja obyvateľstva SR do roku 2025 (aktualizácia) bola ďalej rozpracovaná tým istým pracoviskom do podrobnosti jednotlivých okresov s časovým horizontom do roku 2025. Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch SR do roku 2025 (november 2008) je aktualizáciou okresnej prognózy z roku 2004 a nadväzuje na aktualizovanú prognózu vývoja obyvateľstva na celoštátnej úrovni.

Podľa Prognózy vývoja obyvateľstva v okresoch SR do roku 2025 sa predpokladá, že okres Pezinok bude mať v rokoch 2010, 2015, 2020 a 2025 nasledujúci počet obyvateľov:

- r. 2010 58 389 obyvateľov,
- r. 2015 60 130 obyvateľov,
- r. 2020 61 344 obyvateľov,
- r. 2025 61 842 obyvateľov.

Na základe tejto prognózy sa odhaduje v okrese Pezinok nárast obyvateľstva do r. 2025 o 4 678 osôb v porovnaní s r. 2007 (od SODB 2001 o 7 678 osôb z 54 164 obyvateľov na 61 842 v r. 2025).

Pri stanovovaní výhľadovej veľkosti počtu obyvateľov mesta Pezinok za predpokladu, že percentuálne zastúpenie obyvateľov mesta z počtu obyvateľov okresu by bolo stabilné, t.j. rovnaké ako v r. 2007 (37,9 %), vychádzajúc z prognózovanej veľkosti okresu Pezinok, počet obyvateľov mesta Pezinok by bol nasledovný:

- r. 2015 22 789 obyvateľov,
- r. 2020 23 249 obyvateľov,
- r. 2025 23 438 obyvateľov.

Úvahy o vývoji počtu obyvateľov mesta Pezinok budú vychádzať z demografického potenciálu vlastného mesta a jeho vidieckeho zázemia i z poznatkov o vývoji hospodárskej základne mesta, ako aj predpokladaných požiadaviek na novonavrhovanú bytovú výstavbu. Okrem toho sa budú zohľadňovať na jednej strane tendencie k miernemu rastu prirodzeného prírastku, na druhej strane rozvoj a lokalizácia pracovných príležitostí a najmä lokalita mesta v rámci Bratislavskej aglomerácie – najväčšej a najvýznamnejšej aglomerácie v SR (v KURS 2001 označenej ako ťažisko osídlenia prvej úrovne so špecifickým postavením v sídelnom systéme SR), môže viesť k zvýšeniu atraktivity mesta, čo môže byť podnetom k zvýšeniu mobility obyvateľstva a k určitému rastu migračného prírastku. Keďže vo vekovej štruktúre migračného salda prevažuje mladé obyvateľstvo, možno v optimálnom prípade očakávať i rast prirodzeného prírastku.

Platný územný plán predpokladá nárast obyvateľstva do roku 2010 na počet 24 349 obyvateľov.

Úvahy o vývoji počtu obyvateľov mesta Pezinok bude treba v rámci konceptu ÚPN formulovať vo variantoch, ktoré budú predstavovať scenáre možného vývoja počtu obyvateľov, pričom I. variant bude vychádzať z prognózy vývoja počtu obyvateľov podľa celkových trendov a II. variant bude vychádzať z predpokladu rastu atraktivity mesta a lokalizácie pracovných príležitostí.

Cieľ riešenia

1. *spracovať reálnu prognózu vývoja obyvateľstva mesta Pezinok do roku 2025 založenú na zhodnotení determinantov rozvoja*
2. *pre spracovanie reálnej prognózy využiť definitívne údaje zo sčítania 2001 najmä v podrobnejšej štruktúre ako je v súčasnosti k dispozícii a dostupné prognózne údaje o demografickom vývoji*

Požiadavky na riešenie

1. *v riešení zohľadniť nové rozvojové impulzy a premietnuť ich vplyv na vývoj počtu obyvateľov (trvalú a pracovnú migráciu)*
2. *v riešení zabezpečiť územnotechnické podmienky pre oba možné varianty rozvoja a zároveň zabezpečiť dostatočnú územnú rezervu pre možný vývoj*
3. *v návrhu nových rozvojových plôch počítať najmenej s 20% urbanistickou rezervou*
4. *počas celého návrhového obdobia počítať s neustálym nárastom vzdelanostnej úrovne obyvateľstva mesta v súvislosti s jeho celkovým rozvojom*
5. *v cieľovom roku návrhového obdobia ÚPN mesta (r. 2025) počítať s ekonomickou aktivitou produktívneho obyvateľstva mesta zhruba na úrovni roku 2001, resp. s jej miernym zvýšením, u obyvateľov v poproduktívnom veku uvažovať naopak s jej miernym znížením*
6. *v návrhovom období počítať s rozvojom heterogénnej štruktúry priemyslu, a to najmä v existujúcich odvetviach, ale aj v moderných odvetviach zameraných najmä na ekológiu a vysoké technológie, resp. nenáročných na energetické vstupy a suroviny, ktoré predstavujú značný potenciál pre budúci rast hrubého municipálneho produktu a rozvoj zamestnanosti.*
7. *v návrhovom období počítať so zvyšovaním zastúpenia malých a stredných podnikov v sídle a s intenzívnymi kooperačnými väzbami medzi nimi*
8. *v návrhovom období počítať najmä s postupným výraznejším rozširovaním počtu pracovných príležitostí v terciárnom sektore (služby), resp. aj v kvartéri.*

9. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA URBANISTICKÚ KOMPOZÍCIU MESTA

Z celkového pohľadu možno urbanistickú štruktúru mesta hodnotiť ako rastovú štruktúru s centrom vytvorenou v rámci bývalého opevnenia kráľovského mesta s priamym prepojením na pôvodný hrad medzi dvoma potokmi. Dodnes zachoval historický pôdorys so svojim charakterom a mierkou pôvodnej zástavby.

V štruktúre historického jadra, ktorý najvýraznejšie charakterizuje mesto, majú dominujúcu polohu objekty sakrálnych stavieb, stará radnica a zámok. Z budov 20. storočia sú to dom kultúry, mestský úrad, a obchodný dom. Ťažiskovým priestorom je popri dvoch paralelných hlavných uliciach (Holubyho, M.R. Štefánka a Kollárova) Radničné námestie.

V druhej polovici 20-teho storočia sa realizovala forma hromadnej zástavby obytnými domami v priamom dotyku hradieb, ako aj v rámci pôvodného mesta v rámci hradieb (východná časť pôvodného mesta), ktoré narúšajú kontext pôvodnej zástavby.

Z neskoršieho obdobia sú realizované hromadné výškové bytové domy voľnejšej zástavby sídlisk v polohe západ a sever, spolu s komplexmi športových a školských areálov, ktoré sa vymykajú z priestorovej osnovy mesta pôdorysne, štrukturálne, mierkou a tvarom. Podobný charakter majú aj areály účelových zariadení v severnej časti mesta.

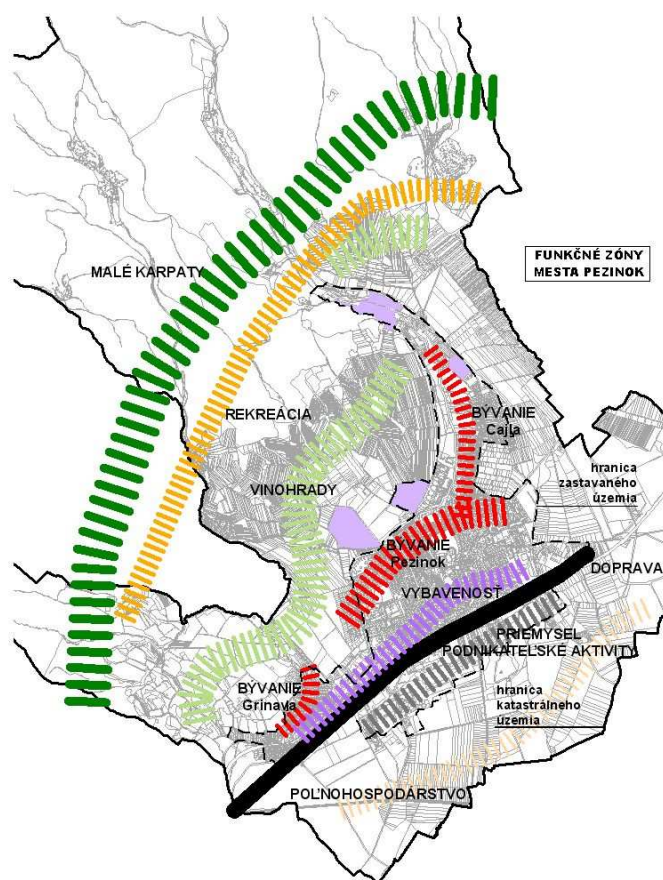
V severnej časti zastavaného územia mesta Pezinka sa nachádzali železité kúpele. Budovy kúpeľov sa stali začiatkom 20. storočia súčasťou Pinelovej nemocnice. Komplex Pinelovej nemocnice tak tvorí osobitnú časť, ktorá sa rozvojom stáva súčasťou zastavaného územia mesta v nadväznosti na bývalú obec Cajla.

V extraviláne mesta vznikli niektoré samostatne zastavané plochy, ktoré vznikli na miestach hospodárskych dvorov. Tvoria špecifické formy štruktúry bez priamej väzby na okolie, značne vytrhnuté z kontextu ostatnej zástavby mesta alebo nadväznosti na zastavané územie mesta. Jedná sa o lokality ako Nataliin majer, Panholec, lokalita pri bývalých Rašelinových závodoch, či zóna s individuálnou výstavbou rodinných domov, ktorá vznikla na ploche bývalého poľnohospodárskeho areálu Unigal.

Ďalšou špecifickou časťou štruktúry zástavby sú časti zastavaného územia, ktoré prerástli z území okolitých katastrálnych území a reálne sú súčasťou štruktúry okolitých obcí, avšak patriace do katastrálneho územia Pezinka – je to najmä zástavba ktorá prerástla z obce Limbach, alebo aj bývalá rekreačná zóna Leitné, ktorá je v priamom dotyku so zastavaným územím Limbachu a pretvára sa na obytnú zónu.

Špecifickým fenoménom v rámci administratívnych hraníc mesta Pezinok sú jeho rekreačné lokality, ktoré plnia funkciu celoročnej rekreácie nie len pre obyvateľov mesta, ale aj pre obyvateľov celého regiónu s výrazným podielom obyvateľov z Bratislavy.

Základnú organizáciu územia riešiť ako kompaktný kompozičný útvar s ohľadom na charakter okolitej krajiny. V návrhu zohľadniť pôvodné urbanizované prostredie. Medzi najčitateľnejšie kompozičné prvky patria: Pezinský zámok s parkom, hradbami obkolesené stredoveké mesto, línia tvorená ulicami Myslenická – Bratislavská – Moyzesova – Kalinčiaková a línia železničnej trate, morfológia terénu. Práve trasa železnice a blízkosť masívu Malých Karpát vykryštalizovala mesto do týchto hlavných funkčných zón – pásov:



na hranici intravilánu a extravilánu (Špeciálny súd a Justičná akadémia, SOŠ PZ, MV – CO, areál Pinelovej nemocnice).

- pás poľnohospodárskych plôch
- pás priemyslu a podnikateľských aktivít sústredený južne od železnice a pozdĺž Bratislavskej, Viničnianskej a Šenkvickej cesty
- dopravný pás (cestný ťah cez mesto, železničná trať)
- vybavenosť – okolie Myslenickej - Bratislavskej - Moyzesovej – Kalinčiakovej – Seneckej, historické centrum
- bývanie – severovýchodne od hlavného cestného ťahu až po úpätie Malých Karpát (Grinava – Pezinok – Cajla)
- pás viníc – ako prechod medzi zastavaným územím a prírodným horským územím
- prírodný pás Malých Karpát s rekreačnými lokalitami
- bodovo umiestnené areály nadmestskej vybavenosti

V návrhu je nutné rešpektovať pohľadové smery na vzácne urbánne i krajinné panorámy a horizonty.

Kompozičné prvky:

- výškové dominanty bodové (veže kostolov, komíny), plošné dominanty (zámok + zámocký park, plochy cintorínov, obchodné domy, veľkoplošné priemyselné budovy, futbalové štadióny, dom kultúry), významové dominanty (historické budovy, pamätné domy, zachované mlyny)
- línie – dopravné trasy, vodné toky, pohľadové línie panorámy viníc a masívu Malých Karpát
- plochy – kompaktné zastavané územie, väčšie plochy zelene (zámocký park, cintoríny), plochy vodných nádrží.

Cieľ riešenia

1. vytvoriť jasnú kompozičnú schému mesta a túto vyjadriť v návrhu priestorového a funkčno – prevádzkového riešenia
2. vytvoriť urbanistickú kompozíciu zastavaných plôch, prírodných prvkov a prepojenia na krajinné prostredie
3. zachovať identitu jednotlivých častí mesta, ich priestorové kompozičné zásady a charakteristickú funkčnú skladbu.

Požiadavky na riešenie

1. *pri návrhu riešenia územného plánu vychádzať z princípu dôsledného rešpektovania existujúcej vnútornej štruktúry bez zásadnej priestorovej prestavby a sústrediť sa na dobudovanie existujúcej funkčnej a priestorovej kompozície*
2. *pri návrhu venovať pozornosť vedomému budovaniu celkového obrazu mesta a to z hľadiska vnútorného pohybu v meste tak, aby toto bolo čitateľné a prevádzkovo zrejmé a z hľadiska pôsobenia mesta na vonkajšieho pozorovateľa a zapojenia sa do krajinného obrazu*
3. *z hľadiska vnútornej štruktúry je potrebné funkčné dobudovanie a priestorové stvárnenie:*
 - 3.1. *existujúcich uzlov – referenčných bodov, ktoré majú potenciál stať sa zreteľnými uzlami kompozičnej štruktúry mesta (verejné priestranstvá, námestia, križovatky, dominanty)*
 - 3.2. *kompozičných osí – línií a to jednak existujúcich ale aj novovytvorených tak, aby vytvárali organizujúci systém vnútornej štruktúry mesta*
4. *v stabilizovaných urbanistických štruktúrach, ktoré sú z hľadiska kompozície reprezentované ucelenými územnými časťami podporovať dotváranie a stabilizovanie charakteristického obrazu týchto častí*
5. *v riešení priestorovej štruktúry a kompozície sídla je potrebné venovať sa priestorom styku rozdielnych urbanistických celkov, ktoré majú potenciál stať sa mimoriadne hodnotným urbánnym prostredím,*
6. *v riešení územného plánu uvažovať s dotvorením priemyselno-výrobnej časti južne pod železnicou do kompaktného, vzájomne prepojeného celku s vhodným napojením na dopravnú komunikačnú kostru mesta*
7. *plánovanú preložku cesty II/502 zapojiť do rozvoja mesta tak, aby podporovala územný rozvoj mesta*
8. *nové plochy zástavby navrhovať s minimálnymi zábermi poľnohospodárskej a lesnej pôdy*
9. *v centre mesta, ako aj v lokalitách určených na bývanie, nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov*
10. *vyššie uvedené stavby umiestňovať iba v okrajových častiach mesta v dostatočnej vzdialenosti od stavieb na bývanie*
11. *v centre mesta vyčleňovať plochy pre novostavby občianskej vybavenosti len nevýrobného charakteru tak, aby nenarušovali typický vzhľad centra mesta*
12. *pri návrhu využitia územia vychádzať z návrhu optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s prihliadnutím na krajinnokoologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky (krajinnokoologický plán).*

10. OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIU MESTA

V návrhu ÚPN dbať na zachovanie Génia loci – mesta Pezinok – sídla s bohatou históriou. Uvažovať o obnove najmä:

- objektov zapísaných v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok
- pamätihodností mesta Pezinok (Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2007)
- opusteného areálu železitiých kúpeľov a parku nad Pinelovou nemocnicou

V návrhu ÚPN mesta Pezinok uvažovať s prestavbou v Prieskumoch a rozboroch vyšpecifikovaných zanedbaných a neudržiavaných plôch.

K asanáciám pristupovať v nevyhnutných prípadoch. V súlade s trendmi trvalej udržateľnosti je potrebné v riešení územného plánu ako aj v ďalšom riadení územného rozvoja mesta Pezinok obmedziť asanácie existujúcich objektov a tieto obmedziť podľa okolností iba na nevyhnutné zabezpečenie verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Pri všetkých investičných vstupoch zohľadniť požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Pri výstavbe, prestavbe a dostavbe jednotlivých objektov a stavieb je potrebné dodržanie zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v zmysle ktorého je kultúrnou pamiatkou aj nehnuteľná a hnutelná vec – nález neodkrytý zistený metódami archeologického výskumu.

Požiadavky na riešenie

1. *pri návrhoch prestavby zachovať pôvodnú historickú uličnú štruktúru*
2. *v jednotlivých mestských častiach rešpektovať pri prestavbe miestne znaky architektúry s dôrazom na historické tradície a urbanitu sídla*
3. *na území mesta v návrhu odporučiť vhodnú obnovu a prestavbu v súčasnosti nevhodne využívaných a nevyužívaných objektov a plôch s cieľom dotvorenia príslušnej časti mesta v súlade s urbanistickým kontextom lokality*
4. *navrhnúť usporiadanú urbanistickú štruktúru južne od železničnej trate so zapojením výrobných areálov na Šenkvickej ceste po Panholec*

11. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJA DOPRAVY A KONCEPCIE TECHNICKÉHO VYBAVENIA

11.1 Doprava

Požiadavky na riešenie

Cestná doprava

1. *v návrhu doplnenia dopravného skeletu mesta riešiť dobudovanie chýbajúcich komunikačných prepojení v záujme vytvorenia uceleného dopravného systému s fungujúcou dopravnou obsluhou území mesta*
2. *nové navrhované komunikácie zatriediť v zmysle cestného zákona*
3. *v návrhu riešenia zaoberať sa líniovými závadami a problémovými bodmi s cieľom eliminovať úseky, či uzly vykazujúce dopravné obmedzenia, či ohrozujúce bezpečnosť cestnej premávky*
4. *v riešení zapracovať navrhovanú preložku cesty II/502 a jej napojenia na dopravný skelet mesta*
5. *vymedziť úseky cestných komunikácií s potrebou budovania protihlukových zábran*
6. *vytipovať možné plochy pre vytvorenie verejných parkovísk s dôrazom na centrálnu mestskú zónu*

Mestská a prímestská hromadná doprava, diaľková doprava SAD

1. *v návrhu prímestskej a mestskej hromadnej dopravy riešiť pretrasovanie liniek v dotyku s centrálnou mestskou zónou a napojenie novourbanizovaných bytových celkov*

Cyklistická doprava

1. *v cyklistickej doprave navrhnúť hlavné trasy mestských cyklistických trás kompatibilne s externými cyklistickými trasami*
2. *riešiť základné princípy odstránenia kolízií navrhovaných cyklotrás s cestnou, prípadne železničnou dopravou*

Pešia doprava

1. *navrhnúť plochy pre skľudnenie dopravy, resp. pešiu zónu v centrálnej mestskej oblasti*
2. *uvažovať so zachovaním súčasných oblastí s prioritou chodcov (pešej zóny) a ich rozšírením o ďalšie plochy, resp. o rozšírenie plôch skľudnenej dopravy*
3. *riešiť základné princípy odstránenia kolízií jestvujúcich a navrhovaných hlavných peších trás s cestnou, prípadne železničnou dopravou*

Železničná doprava

1. *v návrhu železničného vybavenia riešiť predstaničné priestory staníc ŽSR Pezinok a Grinava*

11.2 Vodné hospodárstvo**11.2.1 Hydrotechnické stavby, ochrana vôd**

V tejto oblasti sa nepredpokladajú významné zmeny na území mesta, bude však potrebné pokračovať vo všeobecných trendoch, najmä v zvyšovaní úrovne ochrany územia pred povodňami, ako aj v ochrane povrchových a podzemných vôd pred ich znečisťovaním.

11.2.2 Zásobovanie vodou

Z hľadiska zásobovania vodou je potreba pitnej vody pre mesto Pezinok dostatočne pokrytá existujúcimi vodnými zdrojmi, ktoré pokrývajú potrebu pitnej vody aj s výhľadom do budúcnosti.

V riešení ÚPN mesta bude potrebné z hľadiska zásobovania vodou vyriešiť zvýšenie kapacity (profilu) zásobovacieho potrubia z vodného zdroja Podunajské Biskupice, ktoré cez čerpaciu stanicu Bernolákovo zásobuje vodojem Grinava a následne nielen mesto Pezinok, ale aj veľkú časť miest a obcí severovýchodne od mesta Pezinok (až po oblasť Modry a okolia). Takisto je potrebné zrealizovať. Pre oba tieto stavebné objekty bude potrebné vytvoriť územnú rezervu, koridor a ochranné pásma.

Priamo na vodovodnej sieti mesta predpokladáme iba jej rozšírenie vzhľadom na predpokladaný územný rozvoj mesta, ako aj potrebnú obnovu niektorých stavebných alebo hydraulicky nevyhovujúcich úsekov vodovodnej siete. Po zohľadnení technických a ekonomických možností bude potrebné v návrhu ÚPN zvážiť a rozpracovať možnosť napojenia niektorých okrajových častí mesta na verejný vodovod, alebo na existujúce lokálne vodné zdroje (neverejné vodovody).

11.2.3 Odkanalizovanie

Z hľadiska odvádzania odpadových vôd nastala významná zmena počas vypracovania Prieskumov a rozborov ÚPN. Bratislavská Vodárenská spoločnosť, a.s. (BVS, a.s.) na konci mája 2009 odstavila čistiareň odpadových vôd v meste Pezinok

z prevádzky a všetky odpadové vody sa prečerpávajú na ústrednú čistiareň odpadových vôd do Bratislavy – Vrakune, ktorá má dostatočnú kapacitnú rezervu aj vzhľadom na budúci rozvoj mesta. Z tohto dôvodu je ale celý územný rozvoj mesta limitovaný faktom, že BVS, a.s. bude požadovať od majiteľov novopripojovaných nehnuteľností, aby do stokovej siete zaústňovali iba splaškové odpadové vody a vody z povrchového odtoku odvádzali oddelene, likvidovali na mieste (napr. vsakovaním), alebo iba v nevyhnutných prípadoch regulovane vypúšťali do stokovej siete. Predpokladá sa, že takisto bude vyvíjaný tlak na oddelenie druhov odpadových vôd na celom území mesta. Stoková sieť v meste Pezinok je v pomerne zlom stavebnom stave, problémom je vodotesnosť siete a infiltrované podzemné vody, predpokladá sa potreba pomerne rozsiahlej obnovy siete. V týchto súvislostiach by bolo vhodné preskúmať aj alternatívu komplexného oddelenia vôd v meste – súčasná sieť by slúžila na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd), ktoré by bolo možné po jednoduchom mechanickom čistení (po prebudovaní jestvujúcej ČOV) vypúšťať do miestnych recipientov a novobudovaná stoková sieť by odvádzala iba splaškové odpadové vody (prečerpávanie do ÚČOV Vrakuňa).

Z ekonomických dôvodov sa nepredpokladá významné rozširovanie existujúcej stokovej siete. V rozvojových oblastiach, najmä ak sa v nich uvažuje s pomerne koncentrovanou zástavbou, je možné predpokladať pripojenie na verejnú kanalizáciu. Odpadové vody z doposiaľ nepripojených existujúcich vzdialenejších okrajových lokalít mesta budú likvidované na mieste (lokálne domové ČOV, alebo žumpy), v prípade menších vzdialeností je možné v prípade preukázania ekonomickej efektívnosti uvažovať aj s napojením sa na verejnú kanalizáciu.

Požiadavky na riešenie

1. *územnoplánovacími prostriedkami zvyšovať úroveň ochrany územia pred povodňami, ako aj ochranu povrchových a podzemných vôd pred ich znečisťovaním*
2. *vytvoriť územnú rezervu, koridor a ochranné pásma pre zvýšenie kapacity (profilu) zásobovacieho potrubia z vodného zdroja Podunajské Biskupice a prepojenie s vodovodom 1. tlakového pásma v Bratislave – Rači prostredníctvom potrubia DN 500 vrátane výstavby čerpacej stanice Grinava*
3. *uvažovať s úplným zásobovaním obyvateľstva pitnou a úžitkovou vodou z verejného vodovodu a v návrhu ÚPN zvážiť možnosť napojenia niektorých okrajových častí mesta na verejný vodovod, alebo na existujúce lokálne vodné zdroje (neverejné vodovody)*
4. *z novopripojovaných nehnuteľností zaústňovať do stokovej siete iba splaškové odpadové vody a vody z povrchového odtoku odvádzajú oddelene*
5. *uvažovať s obnovou stokovej existujúcej siete, ktorá je pomerne zlom stavebnom stave*
6. *zvažovať možnosť komplexného oddelenia odpadových vôd v meste, kde by súčasná sieť slúžila na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd), ktoré by bolo možné po jednoduchom mechanickom čistení (po prebudovaní jestvujúcej ČOV) vypúšťať do miestnych recipientov a novobudovaná stoková sieť by odvádzala iba splaškové odpadové vody (prečerpávanie do ÚČOV Vrakuňa).*

11.3 Zásobovanie energiami

11.3.1 Zásobovanie plynom

Rozvoj plynofikácie v riešenom území je daný stavom realizovaných plynárenských zariadení a technickými, kapacitnými možnosťami pripojenia a dodávky zo systému VTL plynovodov a vyvolaný hospodárskou potrebou rozvoja územia a jeho vplyvom na životné prostredie.

Požiadavky na riešenie

*optimalizovať územné vedenie trás potrubných vedení zemného plynu v súlade s rozvojom plynárenského priemyslu
pre zlepšenie tlakových pomerov realizovať rekonštrukciu NTL siete na STL
uvažovať s rekonštrukciou RS Obrancov mieru na výkon 5000 m³/h
rozvoj plynofikácie jednotlivých urbanistických obvodov je potrebné riešiť a zabezpečovať komplexne s rozvojom teplofikácie, elektrofikácie a využívaním obnoviteľných zdrojov palív a energie.*

11.3.2 Zásobovanie teplom

Rozvoj mesta v tepelnej energetike treba realizovať podľa vypracovanej a schválenej Koncepcie rozvoja Pezínka v oblasti tepelnej energetiky (KRPOTE 06/2006) v zmysle zákona č. 657/2004 § 31, ktorá je záväzná pre držiteľov povolenia na podnikanie v tepelnej energetike, rozhodujúcich spotrebiteľov tepla a samosprávne orgány a štátne orgány pôsobiace na území mesta.

V koncepcii územného rozvoja mesta sa odporúča naďalej uvažovať s existujúcim systémom CZT ako dôležitým systémom zásobovania teplom v meste a vytvoriť resp. nevylyčiteľ územné predpoklady pre jeho ďalší intenzívny a extenzívny rozvoj.

Požiadavky na riešenie

- 1. preferovať využívanie obnoviteľných zdrojov energie pred fosílnymi palivami za predpokladu splnenia kritérií energetickej a ekonomickej efektívnosti, kritérií ochrany životného prostredia, ale najmä kritéria ročných nákladov na vykurovanie pre konečného spotrebiteľa*
- 2. pri výstavbe nových objektov spotreby tepla v dosahu sietí CZT držiteľa povolenia (vo vymedzenom zásobovacom území) uprednostniť napojenie sa týchto objektov na sústavu CZT za predpokladu technickej a ekonomickej prijateľnosti*
- 3. pri výstavbe všetkých nových zdrojov tepla v katastri mesta dodržať požiadavky neohrozenia verejných záujmov (§ 62 Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 50/1976 Zb.) a pri zdrojoch tepla s inštalovaným výkonom nad 100 kW preukázať dodržanie emisných limitov*
- 4. v sústave DZT považovať zemný plyn, elektrickú energiu a obnoviteľné zdroje energií ako základné zdroje palív a energie pre zásobovanie teplom*
- 5. ekonomickým rozborom hľadať možnosti využitia zemného plynu na kombinovanú výrobu tepla a elektrickej energie v kogeneračných jednotkách*
- 6. v súlade so štátnou energetickou politikou sa odporúča postupne realizovať opatrenia, ktoré zefektívnia výrobu a distribúciu tepla, znížia merné spotreby na objektoch a prispejú k menšiemu znečisteniu životného prostredia.*

11.3.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Katastrálnym územím mesta Pezinok sú v jeho okrajovej časti trasované vedenia nadradenej energetickej sústavy:

- 110 kV linka č. 8711 Trnava – TR 110/22 kV Žabí Majer
- 110 kV linka č. 8705 Trnava - TR 110/22 kV PEZINOK – linka č. 8708 TR 110/22 kV BEZ.

Samotné mesto Pezinok je zásobované elektrickou energiou z VN – 22 kV liniek vyvedených z TR 110/22 kV PEZINOK. Linky sú prevedenia káblového a vzdušného, ktorými sú napojené transformačné stanice slúžiace k zásobovaniu obyvateľov, služieb a výrobných sféry.

Na základe stanovenej urbanistickej koncepcie rozvoja obytnej, výrobných a rekreačnej funkcie sídla sa určujú potreby elektrickej energie pre jednotlivé lokality. V nadväznosti na tieto bilancie odberu sa navrhujú – podľa potreby, rekonštrukcie existujúcich trafostaníc (na zvýšenie výkonu), prípadne sa bude uvažovať s rozmiestnením nových (predovšetkým kioskových) trafostaníc.

V spolupráci s vlastníkom distribučných rozvodov el. energie – z hľadiska jeho plánovaného rozvoja siete energetiky sa pre jednotlivé lokality bude riešiť:

- nové distribučné rozvody el. energie VN a NN
- rekonštrukcia existujúcej distribučnej siete VN a NN.

Tieto dohodnuté riešenia budú potom premietnuté do definitívneho spracovania ÚPN.

Požiadavky na riešenie

1. *pre zásobovanie elektrickou energiou využiť kapacitu súčasných elektrických zariadení, v prípade ich vyčerpania navrhnúť nové trafostanice včítane prípojok*
2. *v návrhu riešenia uvažovať pre základný stupeň elektrifikácie bytu len na drobnú potrebu, svietenie a pohon drobných spotrebičov 2,1 kW/b.j., pre vyšší stupeň elektrifikácie bytu 3,5 kW/b.j a príkon pre základnú a vyššiu vybavenosť uvažovať 45 W/m².*

11.4 Telekomunikácie

Pri spracovaní územného plánu je potrebné predovšetkým vychádzať z existujúcej telekomunikačnej infraštruktúry a požadovaných potrieb. Zadefinované uzly telekomunikačných služieb, hlavné trasy telekomunikačných vedení, elektronickej komunikačnej siete, základňových vysielacích staníc mobilných operátorov a zadefinovanej RR trasy MV SR.

V zmysle príslušnej telekomunikačnej vyhlášky a noriem STN je potrebné rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.

V nových rozvojových lokalitách je potrebné situovať nové telekomunikačné uzly služieb pripojené prostredníctvom optickej infraštruktúry.

Rešpektovať rozširovanie siete EKS spol. UPC do nových lokalít.

V rámci spracovania je potrebná konzultácia navrhovaného riešenia s príslušným operátorom resp. správcom telekomunikačnej siete.

V oblasti pevných telekomunikačných sietí je potrebné aplikovať nové technologické trendy a umožňovať poskytovanie multimediálnych služieb v danom regióne v súlade s odvetvovými a rezortnými požiadavkami. Uvedené predstavuje výstavba nových

optických prístupových sietí a poskytovanie služieb triple play - digitálna televízia, internet, telefonovanie.

V oblasti mobilných telekomunikačných sietí z dôvodu rozširovania a skvalitnenia služieb je potrebné rešpektovať zahustenie základňových vysielacích staníc a budovanie nových v navrhovaných rozvojových lokalitách. Z hľadiska služieb v rozsahu hlasových a dátových služieb umožniť aj služby mobilnej siete tretej generácie – UMTS s vysokorychlostnou dátovou sieťou.

12. POŽIADAVKY NA OCHRANU PRÍRODY A TVORBU KRAJINY, KULTÚRNEHO DEDIČSTVA, NA OCHRANU PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV A VŠETKÝCH ĎALŠÍCH CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, VRÁTANE POŽIADAVIEK NA ZABEZPEČENIE EKOLOGICKEJ STABILITY ÚZEMIA

12.1 Ochrana prírody a tvorba krajiny

Cieľom riešenia ÚPN je pomocou územnoplánovacích prostriedkov pomôcť k zabezpečeniu zachovania rozmanitosti podmienok a foriem života v krajine a vytvárania podmienok pre trvalo udržateľný život v súlade so zákonom číslo 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, ktorý definuje ochranu prírody ako predchádzanie a obmedzovanie zásahov, ktoré ohrozujú, poškodzujú alebo ničia podmienky a formy života, prírodné dedičstvo, vzhľad krajiny, znižujú jej ekologickú stabilitu, ako aj odstraňovanie následkov takýchto zásahov.

Požiadavky na riešenie:

1. *v územnom pláne premietnuť a rešpektovať vymedzené hranice chránených území prírody*
2. *v územnom pláne zohľadniť požiadavky tvorby regionálneho územného systému ekologickej stability podľa RÚSES Bratislavský kraj a MÚSES mesta Pezinok*
3. *rešpektovať vymedzené ekologicky významné krajinné segmenty a chránené krajinné prvky plniace funkciu biocentra, príp. biokoridoru*
4. *rešpektovať lokality siete Natura 2000*
5. *rešpektovať regionálne a lokálne významné mokrade*
6. *do riešenia územného plánu premietnuť návrhy ekostabilizačných opatrení navrhnutých v RÚSES Bratislavského kraja a MÚSES mesta Pezinok.*

12.2 Kultúrne dedičstvo

Pri riešení koncepcie územného rozvoja mesta Pezinok chápať ochranu a rozvoj kultúrneho dedičstva nielen z hľadiska ochrany pamiatok, ale aj v širšom zábere z hľadiska celkového kultúrno-historicko-spoločenského odkazu v rozsahu celého vývoja osídlenia, jeho charakteristických znakov, zachovania identity prostredia a pod. s cieľom dosiahnuť, aby kultúrno-historická spoločenská oblasť územného plánovania bola považovaná za rovnocennú so socio-demografickou, socio-ekonomickou, urbanistickou, územno-technickou a ekologickou oblasťou.

Kultúrne dedičstvo rešpektovať a ochraňovať predovšetkým prostredníctvom ochrany pamiatok, pričom hlavnými predmetmi tejto ochrany musia byť:

- v urbanistickej polohe vytipované urbanistické celky
- v architektonickej a spoločenskej polohe kultúrne pamiatky zapísané v ústrednom zozname.

Okrem toho v meste Pezinok najvýznamnejšími oblasťami kultúrneho dedičstva sú:

- historicky utváraná kultúrna krajina, ktorú reprezentuje vinohradnícky pás na svahoch Malých Karpát medzi mestom a lesmi. Na vinohradníctvo a vinárstvo nadväzujú vo vinohradoch aj mimo nich obytné, výrobné aj hospodárske objekty, systém vinárni a vinoték, múzeí, ktoré všetky uchovávajú vinárske tradície
- obdobne, ale už len na úrovni stôp po baníckej činnosti, ktorú pripomína banícky náučný chodník, archeologické lokality
- čiastočne zachovalá sústava vodných mlynov, najmä pozdĺž potoka Saulak a čiastočne fungujúce tradičné remeselnícke výroby napr. keramická
- ďalšou oblasťou je pomerne zachované urbanistické prostredie a architektonické pamiatky vrátane častí hradiab v historickom centre. Zachovalá historická uličná sieť a množstvo pamiatkových objektov miestami aj s ich tradičnou vinárskou funkciou oprávňuje navrhnúť historické jadro na vyhlásenie za pamiatkovú zónu
- vzťah významných osobností k mestu (narodenie, pôsobenie, posledný odpočinok) ako sú J. Kupecký, J. Holuby, E. Suchoň, Ľ. Rajter a ďalší
- rôzne tradičné akcie, najmä z oblasti vinárstva a vinohradníctva, pre ktoré treba zabezpečiť prostredie (v objektoch, na voľných priestranstvách).

12.3 Ochrana prírodných zdrojov, ložísk nerastov a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem

V návrhu územného rozvoja mesta Pezinok a jeho širšieho okolia rešpektovať všetky vyhlásené a navrhované chránené územia prírody, iné biologicky a esteticky významné územia, ako aj bioticky významné územia vymedzené v dokumente krajinnokoekologického plánu a považovať ich za potenciálne plochy na budúcu legislatívnu ochranu.

V záujme ochrany prírodných zdrojov je nevyhnutné rešpektovať zákonné podmienky využívania ložísk nevyhradených nerastov.

Zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a zákon č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon).

13. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V územnom pláne je potrebné rešpektovať všetky nadradené trasy dopravného a iného technického vybavenia tak, ako sú definované v záväzných častiach nadradených územnoplánovacích dokumentoch.

Požiadavky na riešenie

1. V území je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma pre rozvody plynu podľa zákona 656/2004 Z.z § 56 a § 57 pre:
2. VTL plynovod Láb – Sv. Jur – Nová Dedinka DN 700, PN 40
3. prepúšťaciu stanicu PS Grinava 4,0 MPa / 2,5 MPa, 40000 m³/h

4. VTL plynovod Bratislava – Pezinok – Modra DN 150, PN 25
5. V území je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma pre rozvody elektrickej energie podľa zákona 656/2004 Z.z §36
6. Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je:
 - 6.1.1. 1 až 35 kV vrátane: 10 m – vodiče bez izolácie, 7 m v súvislých lesných priesekoch
7. 35 až 110 kV vrátane: 15 m
8. 110 až 220 kV vrátane: 20 m
9. 220 až 400 kV vrátane: 25 m
10. nad 400 kV: 35 m.
11. Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:
 12. 1 až 110 kV vrátane: 1 m
 13. nad 110 kV: 3 m
14. rešpektovať trasy nadradených systémov vodného hospodárstva
15. Podhorský skupinový vodovod, ktorým sa realizuje distribúcia vody z vodného zdroja Šamorín do Podhorského skupinového vodovodu potrubím DN 500 v línii Podunajské Biskupice – Bernolákovo – Pezinok
16. uvažovať s vytvorením územnej rezervy, koridorov a ochranných pásiem pre pripravovanú stavbu - prepojenie s vodovodom 1. tlakového pásma v Bratislave – Rači prostredníctvom potrubia DN 500 vrátane výstavby čerpacej stanice Grinava
17. existujúce výtlačné potrubie („Podhorská vetva“) skupinovej kanalizácie, ktorou sa odpadové vody z regiónu prečerpávajú na ÚČOV Vrakuňa

14. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

V územnom pláne je potrebné rešpektovať v plnej miere záujmy obrany štátu a zachovať všetky špecifické zariadenia na území mesta a rešpektovať ich priestorové požiadavky.

Z hľadiska požiarnej ochrany zabezpečiť ochranu obyvateľstva rešpektovaním všetkých mierke spracovanie ÚPN O zodpovedajúcich relevantných požiadaviek a podmienok ochrany pred požiarmi a to najmä, návrhom komunikačného systému ciest vytvárať možnosť dopravnej obsluhy a teda aj prístupu požiarnej techniky do všetkých častí sídla. V bilanciách potreby vody zároveň započítať aj požiarnu potrebu vody.

Zohľadniť Zákon SNR Č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR Č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR Č. 94/2004 Z. z. ktorou sa ustanovujú technické požiadavky protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR Č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov kapacitné pokrytie potrieb a zariadení technického vybavenia vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia.

Záujmy civilnej ochrany riešiť v súlade s platnými právnymi predpismi (zákon 444/2006 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. Prípadné spracovanie samostatnej doložky civilnej ochrany obyvateľstva, bude obstarané v nadväznosti na spracovanie územného plánu.

15. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA MESTA

Požaduje sa diferencovaný prístup podľa jednotlivých charakteristík priestorov a ich urbanistických potenciálov.

Intervencie do územia majú predstavovať rôzny prístup vo funkčne a priestorovo stabilizovaných územiach, v priestoroch s nedostatočne/zle usporiadanou štruktúrou, či nevhodnou funkčnou náplňou, v priestoroch s nevyužitým potenciálom, najmä v polohe významných kompozičných osí a uzlov, v rozvojových územiach uzlov a osí, v rozvojových územiach urbanistických celkov a areálov, a na nových rozvojových plochách.

Dôraz treba klásť na dôsledné a efektívne využívanie disponibilných plôch s vysokou mierou územného potenciálu, daného najmä vzťahom k ťažiskovým verejným priestorom, k dopravným sústavám a technickému vybaveniu územia. V jednotlivých typov priestorov zohľadňovať nasledovné princípy:

Stabilizované územia

- účel využitia územia je nemenný a intenzita využitia sa zvyšuje iba dostavbami prieluk, nadstavbami, zachováva sa charakter zástavby, prípadne sa dopĺňa funkčná náplň
- možnosť výstavby objektov, ktoré vylepšia urbanistické kvalitatívne charakteristiky – priestorové, kompozičné, prípadne také, ktoré budú zvyšovať mieru polyfunkcie – budú vytvárať nové pracovné príležitosti a zlepšovať zastúpenie občianskej vybavenosti v území
- územie a plochy, ktoré majú ustálenú funkčnú aj priestorovú podobu treba stabilizovať ako kostru urbanistickej štruktúry, uskutočňovať sa má priebežná obnova

Priestory s neusporiadanou štruktúrou alebo nevhodnou funkčnou náplňou

- priestorová a funkčná transformácia (funkčné využitie meniť najmä v prospech zmiešaných funkčných typov)
- skvalitnenie urbanistických väzieb na okolité územie
- dobudovať komunikačnú sieť, dopravné zariadenia a sieť zariadení technickej infraštruktúry

Priestory s nevyužitým potenciálom

- v územiach s nízkou intenzitou využitia predpokladať prestavbu s cieľom efektívnejšieho využívania a výraznejšie zapojenie do priestorovej štruktúry mesta
- dobudovať komunikačnú sieť, dopravné zariadenia a sieť zariadení technickej infraštruktúry

Rozvojové územia

- koordinovať výstavbu objektov a vytvorenie alebo skvalitnenie urbanistických väzieb na okolité územia
- sústreďovať výstavbu spoločensky významných objektov
- dobudovať komunikačnú sieť, dopravné zariadenia a sieť zariadení technickej infraštruktúry
- priestorová a funkčná transformácia (funkčné využitie meniť najmä v prospech zmiešaných funkčných typov)
- v územiach s nízkou intenzitou využitia predpokladať prestavbu s cieľom efektívnejšieho využívania a výraznejšie zapojenie do priestorovej štruktúry mesta

Nové rozvojové plochy

- formovať nové urbanistické hodnoty s dôrazom na kompozičnú a priestorovú nadväznosť na okolitú štruktúru
- rešpektovať danosti územia a v najvyššej možnej miere využiť jeho prirodzený potenciál.

Požiadavky na riešenie:

1. z predošlého ÚPN SÚ zohľadniť v novom územnom pláne všetky tie zámery, ktorých realizácia nie je v rozpore s novými požiadavkami na funkčný obsah, priestorové usporiadanie územia mesta a jeho územno-technické zabezpečenie pri súčasnom akceptovaní požiadaviek na ekologicky únosné prostredie a trvalo udržateľný život, tak ako vyplývajú zo zmenených politických a hospodárskych podmienok v posledných rokoch
2. pozornosť venovať tým zámerom, s ktorých realizáciou sa už začalo, a to z dôvodu zachovania kontinuity vývoja mesta a jeho jednotlivých funkcií
3. v návrhu územného a funkčného usporiadania jednotlivých mestských častí, urbanistických obvodov mesta, prípadne mestských blokov, vychádzať z hodnotenia ich súčasného urbanistického riešenia, potenciálov a limitov ich rozvoja v prieskumoch a rozboroch ÚPN mesta
4. návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých mestských blokov vyjadriť formou stanovenia regulatívov využitia územia
5. posilniť tvorbu mestskej štruktúry riešením občianskej vybavenosti v parteri objektov a do kompozície zahrnúť ako významný prírodný prvok potok Saulak (Blatina)
6. v mestskej časti Grinava akceptovať založenú urbanistickú mierku i štruktúru s využitím existujúceho pozemkového i stavebného fondu
7. rozvíjať plochy prímestskej rekreácie, podporovať výstavbu cyklistických a turistických trás a náučných chodníkov
8. zachovať rekreačné lokality: Leitne, Slnčné údolie, Kučišdorfská dolina, Stupy, Reisinger, Krkavec a Baba
9. v priemyselnej zóne južne od železničnej trate vytvoriť optimálny komunikačný systém sprístupňujúci všetky prevádzky v tomto území
10. navrhnuť rozšírenie hranice zastavaného územia mesta.

16. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE FUNKČNÝCH ZLOŽIEK

16.1 Bývanie

Základným cieľom v rozvoji bývania je vytváranie dostatočnej ponuky bývania z hľadiska rozsahu, veľkostnej polohovej a kvalitatívnej charakteristiky bytov a tým vytvárania podmienok pre všetky sociálne skupiny obyvateľstva.

V r. 2001 bolo v Pezinku 3 037 domov a 7 660 bytov. Trvale obývaných domov bolo 2 618, z toho 2 168 domov (82,8 %) tvorili rodinné domy, 418 t.j. 16,0 % bytové domy a 32 domov (1,2 %) bolo v ostatných budovách. Trvale obývaných bytov bolo 6 948 (90,7 % z celkového počtu bytov), z toho v rodinných domoch sa nachádzalo 2 246 trvale obývaných bytov (32,3 %), v bytových domoch 4 664 (67,1 %) a v ostatných budovách 38 (0,6 %) trvale obývaných bytov. Neobývaných domov bolo v r. 2001 416 (398 rodinné domy, 18 ostatné budovy), z toho na rekreáciu bolo určených 43 domov. Priemerný vek domu bol 37 rokov. Neobývaných bytov bolo 712, z toho určených na rekreáciu bolo 42. Počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt (obložnosť) v r. 2001 bola 3,03 a počet bývajúcich osôb na jednu cenzovú domácnosť 2,39.

V meste Pezinok bol za obdobie 2002-2007 zaznamenaný prírastok 783 bytov, z toho 52 bytov vo vlastníctve územnej samosprávy a 731 v súkromnom tuzemskom vlastníctve.

Rozsah potrebnej novej bytovej výstavby do výhľadových období ovplyvňuje výhľadový počet obyvateľov, predpokladaná obložnosť bytov a predpokladaný odpad bytového fondu.

V dôsledku celkového trendu znižujúcej sa priemernej veľkosti cenzových domácností a narastajúcemu podielu bytov obývaných jednou osobou, predpokladá sa, že ukazovateľ obložnosti bytov bude klesať.

Požiadavky na riešenie

1. kvantifikovať spoločenské požiadavky na potrebu bytov, bytovú výstavbu a navrhnuť štruktúru jednotlivých foriem bytovej výstavby
2. pri formulovaní cieľov rozvoja kvantitatívnej úrovne bývania v 1. etape návrhu vychádzať z aktuálnej "Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010", schválenej uzn. vlády SR č. 3552/000 z 24. mája 2000
3. v návrhu koncepcie rozvoja bývania a bytovej výstavby zohľadňovať v meste Pezinok predovšetkým tieto trendy:
 - 3.1. zastavenie veľkokapacitnej výstavby sídlisk
 - 3.2. oslabovanie tendencií kolektívneho bývania a zvyšovanie záujmu o bývanie v bytoch rodinnej zástavby
 - 3.3. potreba zvýšenia štandardu bytov, najmä však perspektíva výrazného zvyšovania štandardu obytnej plochy pripadajúcej na 1 obyvateľa
 - 3.4. potrebu bytov pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva a byty malometrážne a penziónového typu pre najstarších občanov
 - 3.5. možnosti rozšírenia bytového fondu formou nadstavieb podkrovných bytov v bytových domoch v rámci obnovy a rekonštrukcie existujúceho bytového fondu
 - 3.6. rešpektovanie kultúrnych a historických hodnôt sídla

4. v návrhu urbanistickej koncepcie využitia územia a funkčného a priestorového usporiadania uvažovať s rozvojom bytového fondu podľa spracovaných variant demografického vývoja mesta
5. pri riešení vychádzať z predpokladu poklesu obložnosti bytov a zohľadnenia prirodzeného odpadu bytového fondu
6. údaje o stave a kvalite bytového fondu (do úrovne urbanistických obvodov) čerpať z podkladov z posledného Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001 a na tomto podklade dopracovať koncepciu priestorovej lokalizácie ako aj etapizácie výstavby.

16.2 Občianska vybavenosť

V súlade s celkovými koncepčnými zámermi je potrebné v oblasti občianskej vybavenosti uvažovať so zariadeniami celomestskej i nadmestskej vybavenosti adekvátnej postaveniu mesta v regióne a v Bratislavskej aglomerácii, kde vzniknú nové možnosti, najmä v polyfunkčných objektoch, pre rozšírenie kapacít kultúrno-spoločenských a obchodno-obslužných zariadení.

V maximálnej miere ponechať a využiť do výhľadu jestvujúcu občiansku vybavenosť či už charakteru sociálneho alebo komerčného. V jestvujúcich stabilizovaných obytných súboroch s bytovými domami uvažovať s využitím vnútorných funkcií (využitie nebytových priestorov pre drobnú vybavenosť), ako i zlepšenie ich stavu.

Pri návrhu občianskej vybavenosti vychádzať z „Návrhu štandardov minimálnej vybavenosti krajských a okresných miest a metodiky posudzovania úrovne štrukturálnej vybavenosti týchto sídiel“ (SAŽP, 12/1999), „Návrhu štandardov minimálnej vybavenosti miest vo väzbe na reformu verejnej správy“ (SAŽP, 12/2001) a „Štandardov minimálnej vybavenosti obcí. Metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie“ (MŽP SR, 2002).

Pre rozvoj funkcií občianskej vybavenosti uplatniť nasledovné zásady:

- rozvoj polyfunkčných plôch orientovať:
 - do polohy mestského centra, kde by sa mala koncentrovať predovšetkým vyššia a špecifická celomestská a nadmestská vybavenosť
 - na hlavné mestské kompozičné osi
- monofunkčné areály:
 - školstvo (predškolské zariadenia, základné školy, stredné školy, špeciálne školy) rozvíjať v súčasných založených centrách
 - zdravotníctvo a sociálnu starostlivosť ako stabilizované zariadenia uvažovať aj do výhľadu, s predpokladom rozvoja príbuzných funkcií
 - kultúra - doplniť o ďalšie menšie kultúrno-spoločenské zariadenia v obytnom území
 - športovo-rekreačné aktivity rozvíjať v rámci existujúcich kľúčových areálov/zón a nižšiu vybavenosť v rámci školských zariadení

Občiansku vybavenosť sledovať v dvoch rovinách, ktoré predstavujú:

- verejnú nekomerčnú vybavenosť, ktorá predstavuje tie aktivity, ktoré zabezpečujú potreby obyvateľov mesta Pezinok a v zariadeniach nadmestského významu aj pre obyvateľov širšieho zázemia.
- komerčnú vybavenosť.

Cieľ riešenia

Zámerom riešenia ÚPN O mesta Pezinok je vytvorenie podmienok pre naplnenie potrieb obyvateľov vo všetkých funkčných zložkách sociálnej infraštruktúry a komerčnej vybavenosti. Územný rozvoj usmerniť do výhľadu tak, aby boli plne

zabezpečené nároky a potreby bývajúcich obyvateľov v celej škále a pre všetky vekové kategórie občanov s vytvorením podmienok pre prítlačlivé humánne a životné prostredie. Pre podnikateľskú sféru vytvoriť územno-priestorové podmienky pre etablovanie sa v riešenom území, ktorej prínosom bude rozvoj nových pracovných príležitostí.

V územnom a správnom členení SR má mesto Pezinok štatút okresného sídla, s čím súvisí potreba jeho ďalšieho rozvoja ako administratívno-správneho a kultúrno-spoločenského centra tohto okresu.

Požiadavky na riešenie

školsťvo

1. predškolské zariadenia (nie sú dostačujúce) a základné školy (sú v súčasnosti postačujúce), do výhľadu orientovať ich rozvoj vo vzťahu k počtu obyvateľov a potrebám tejto vekovej kategórie
2. stredné školstvo zabezpečujú stredné školy (tri), ktorých zriaďovateľom je Bratislavský samosprávny kraj, do výhľadu bude potrebné flexibilne prispôbovať učebné odbory požiadavkám trhu práce
3. okrem týchto škôl pôsobí v meste jedna špeciálna základná škola, jedna základná umelecká škola, jedna špeciálna stredná škola – Praktická škola, a Stredná odborná škola policajného zboru; iné formy vzdelávania zabezpečuje v Pezinku Justičná akadémia.

zdravotníctvo a sociálna starostlivosť

1. pre situovanie malých súkromných zdravotných zariadení, ktoré vznikajú v dôsledku odštátnenia sekundárnej zdravotnej starostlivosti, vytvárať vhodné disponibilné priestory v objektovom fonde
2. zariadenia sociálnej starostlivosti prispôbovať aktuálnym požiadavkám
3. navrhnuť zriadenie nízkoprahového denného centra (aj pre deti a rodinu), denného stacionára (vrátane poradenských služieb), zariadenia pre seniorov, požičovne zdravotníckych pomôcok a prepravnej služby
4. podľa potreby zabezpečiť bývanie pre špecifické skupiny obyvateľstva (sociálne odkázaní obyvatelia, telesne postihnutí občania a pod.),

kultúra

1. zhodnotiť súčasný stav, napočítať potrebu výstavby nových zariadení kultúry a navrhnuť ich lokalizáciu
2. je žiaduce dovybavenie urbanistických obvodov s dominantnou obytnou funkciou základnými zariadeniami kultúrnej vybavenosti aj v pridružených obciach – Grinave a na Cajle
3. počítať s využívaním potenciálu pamiatkového stavebného fondu predovšetkým pre kultúrnu a spoločenskú vybavenosť

telesná kultúra

1. súčasná ponuka športovo-telovýchovných zariadení je vyhovujúca
2. v návrhu prehodnotiť súčasnú situáciu v potrebách verejných športovísk s požiadavkami obyvateľov mesta a jeho zázemia a uvažovať s dobudovaním areálu Rozálka

verejná administratíva a správa

1. v prípade potreby ďalších zariadení verejnej administratívy a správy navrhnuť ich lokalizáciu z hľadiska kritérií prístupu a dostupnosti

komerčná vybavenosť

1. rozloženie komerčnej vybavenosti, ako aj ponuka druhej štruktúry jej jednotlivých vybavenostných zariadení, súčasným potrebám mesta vyhovuje
2. pri návrhu ubytovacích zariadení treba brať do úvahy blízkosť Bratislavy v zmysle vypomáhania pri ubytovaní jej návštevníkov a pre potreby kongresového/konferenčného a služobného turizmu

3. *podporovať rozvoj súkromného podnikania vhodnými a dostupnými prostriedkami (ponuka disponibilných plôch, vybudovaná technická infraštruktúra, miestne dane a poplatky)*
4. *pri zriaďovaní prevádzok komerčnej vybavenosti regulovať záujmy podnikateľov s potrebami a požiadavkami obyvateľov, najmä v obchodno-obslužnej vybavenosti.*

16.3 Výroba

Cieľom riešenia je urbanistickými a územnoplánovacími prostriedkami vytvoriť podmienky pre optimálny rozvoj výrobných základne pri efektívnom využití výrobných plôch a bez negatívneho dopadu na obytné územie a súčasne tak vytvárať podmienky pre podporu rozvoja výrobných základne s cieľom posilnenia ekonomického potenciálu územia a vytvorenia pracovných príležitostí.

16.3.1 Priemyselná výroba a malé a stredné podnikanie

Požiadavky na riešenie

1. *s rozvojom priemyselnej výroby v návrhovom období ÚPN mesta uvažovať primárne v podobe intenzifikácie využitia jestvujúcich výrobných areálov a zariadení, ako aj efektívnejšieho využitia funkčných plôch v súčasných priemyselných zónach*
2. *súčasný areály priemyselnej výroby považovať za územne stabilizované, navrhovať však potrebné základné opatrenia (regulatívy) a podmienky eliminácie negatívnych vplyvov výroby na životné prostredie mesta, ale aj na samotné pracovné prostredie výrobných areálov*
3. *navrhnuť vhodné prepojenie jednotlivých výrobných areálov v záujme ich efektívnejšieho využívania a podpory kooperačných vzťahov*
4. *pokračovať vo využívaní bývalých areálov poľnohospodárskej výroby na území mesta pre koncentráciu miestnej výroby a výrobných služieb*
5. *podporovať rozvoj podnikateľských aktivít v založených areáloch a priemyselných zónach*
6. *uvažovať s lokalizáciou drobných výrobných aktivít bez negatívneho dopadu na životné prostredie aj v rámci existujúceho obytného územia*
7. *v návrhu územného plánu vymedziť a stanoviť regulatívy funkčného využitia pre jednotlivé územné celky z hľadiska možností lokalizácie výrobných aktivít.*

16.3.2 Poľnohospodárska výroba

Cieľom riešenia je územnoplánovacími prostriedkami v súlade s Konceptiou a zásadami pôdohospodárskej politiky MP SR udržať vysokú produkčnú schopnosť poľnohospodárskych pôd, zabezpečiť ekonomickú stabilitu obyvateľstva a regionálne vyvážený rozvoj. V lokalite kde leží mesto Pezinok dominantnú polohu v oblasti poľnohospodárstva zohráva vinohradníctvo, ktoré je potrebné naďalej podporovať a rozvíjať hospodárskym aj turistickým smerom.

Požiadavky na riešenie

1. *vytvárať podmienky pre zlepšenie zamestnanosti obyvateľstva*
2. *koordinovať záujmy rozvoja vinohradníctva a požiadaviek na územný rozvoj a kvalitné obytné prostredie obyvateľov*
3. *vytvárať podmienky pre doplnkové činnosti popri poľnohospodárskej prvovýrobe.*

16.4 Rekreačia, šport, cestovný ruch/turizmus

Pri návrhu funkčnej zložky rekreácie, športu a cestovného ruchu/turizmu vychádzať z prírodných a civilizačných daností územia Pezínka, súčasného stavu vybavenosti týchto disciplín, a potrieb miestneho obyvateľstva (pri vyššej vybavenosti aj okolia) v zmysle neorganizovanej verejnosti, ako aj organizovaných športovcov a tiež účastníkov cestovného ruchu, v tom aj obyvateľov z Bratislavy. Tieto nároky sa premietajú do skutočného prostredia. Jedným z cieľov návrhu je vytvoriť z existujúcich a navrhovaných zariadení až areálov pre šport a rekreáciu funkčno-priestorový systém rekreácie a športu, ktorý sa zároveň stane jedným zo subsystémov vyššieho urbanisticko-územného funkčno-priestorového riešenia mesta.

Riešenie zamerať na zabezpečenie potrieb obyvateľstva predovšetkým na každodenné až občasnú vykonávanie najrozšírenejších činností. Zo skupín vodných športov (kúpania, plávanie) vybudovaním primeraného letného kúpaliska, z pozemných športov vybudovanie rôznych otvorených a krytých zariadení (ihrísk, telocviční a hál, najmä pre loptové hry, pričom silne pomôže orientácia na využívanie školských zariadení v mimovyučovacom čase). Tiež sa zamerať aj na podporu zatiaľ menej rozšírených športov a to aj na športovo-rekreačnej úrovni (tenis, jazdectvo, golf). Osobitnú pozornosť venovať športovcom na úrovni masového a výkonnostného športu v pre Pezínok tradičných, ale aj perspektívnych disciplínach (pokiaľ možno v spoločnom využívaní športovcami aj verejnosťou). Mimoriadnu pozornosť treba venovať deťom aj mládeži budovaním zariadení a areálov od vnútroblokového prostredia až na celomestskú úroveň.

Pri zabezpečení hmotného prostredia treba uplatniť snahu spájať zariadenia do väčších blokov, až areálov s cieľom ich ľahšieho zabezpečenia, prevádzkovania, výberu činností a pod. Tieto areály môžu mať podľa náplne charakter rýdzo športový až rekreačný, všeobecne voľnočasový aj s náplňou kultúrnou a zábavnou. Vhodná je priestorová nadväznosť na verejnú zeleň.

Funkčno-priestorový systém rekreácie a športu možno založiť na osi vedúcej pozdĺž potoka Saulak od Zumbergu až k vodnej ploche Dolná, v tvare pása rozšíreného vo vhodných úsekoch (smerom k zámockému parku, k areálu Rozálka, v ohybe potoka pri súčasnej záhradkárskej osade, smerom k športovému areálu na Komenského ulici, smerom k Dolnej). Tento systém dopĺňajú samostatné rekreačné lokality v prírodnom prostredí – strediská Kučišdorfská dolina, Baba a základne, prevažne chatoviská: Slnéčné údolie, Stupy, Reisinger, Krkavec.

Doplnkom tvorby systému sa javí:

- vytvorenie sústavy vodných mlynov po ich obnovení (vhodné z hľadiska CR)
- venovať pozornosť archeologickým lokalitám, najmä v banskej činnosti
- rozvíjať v komplexnosti pre Pezínok charakteristické vinárske a vinohradnícke tradície prepojením sfér rekreácie a cestovného ruchu v priestore a území
- určiť zámockému parku funkciu mestského verejného parku aj so spoločenskými a zábavnými funkciami
- vybudovať krytý objekt pre korčuľovanie
- zvážiť vybudovanie lesoparku pozdĺž baníckeho chodníka
- v rámci širších vzťahov zabezpečiť spoluprácu a delbu činností s okolitými sídlami (Limbach, Svätý Jur, Vinosady, Modra, Slovenský Grob, Viničné), najmä prostredníctvom Malokarpatskej vinnej cesty.

16.5 Zeleň

Požiadavky na riešenie

1. jasne identifikovať funkciu jednotlivých plôch zelene v meste a navrhnúť ich budúce využitie v kontexte celkového rozvoja mesta v členení na mestské parky, cintoríny, ochrannú zeleň, izolačnú zeleň, sprievodnú zeleň komunikácií a vodných tokov, zeleň záhrad, záhradkárske osady a pod.
2. rešpektovať chránenú zeleň zaradenú do evidencie pamätihodností mesta Pezinok v zmysle VZN č. 2/2007 o pamätihodnostiach mesta Pezinok
3. pri návrhu a kategorizácii krajinej zelene sa riadiť najmä návrhom ekologicky optimálneho priestorového usporiadania a využívania územia z Krajinno-ekologického plánu mesta spracovaného v rámci prieskumov a rozborov ÚPN.

16.6 Odpadové hospodárstvo

Požiadavky na riešenie

1. návrh odpadového hospodárstva v ÚPN mesta spracovať v súlade s Programom odpadového hospodárstva (POH) kraja, ako aj POH všetkých pôvodcov odpadov v meste, ktoré budú k dispozícii pre spracovanie konceptu návrhu ÚPN
2. v riešení vychádzať z VZN mesta o nakladaní s komunálnym odpadom a zohľadniť opatrenia súvisiace so zavedením separovaného zberu jednotlivých zložiek komunálneho odpadu
3. v riešení zvažovať zámery smerujúce k výstavbe zariadení na zhodnocovanie alebo zneškodňovanie odpadov.

17. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA PRÍPADNE URČENIE POŽIADAVIEK NA HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V koncepcii starostlivosti o životné prostredie stanoviť zásady funkčného, hlavne hospodárskeho a rekreačného využívania územia vo vzťahu k ekologickej únosnosti územia, navrhnúť opatrenia na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine, navrhnúť opatrenia na zachovanie a obnovenie krajinno-estetických hodnôt územia. Do návrhu riešenia doplniť aktuálne údaje o stave a opatreniach pre jednotlivé zložky životného prostredia – voda, ovzdušie, pôda a biota ako aj o faktory negatívne a pozitívne ovplyvňujúce životné prostredie. Do územného plánu premietnuť platné dokumenty v oblasti zásad a opatrení pre nakladanie s odpadmi.

Požiadavky na riešenie

1. pri návrhu ÚPN dodržiavať všetky predpisy, normy a iné všeobecne platné predpisy (zákon, vyhláška a pod.), ktorými sa zabezpečuje ochrana zložiek životného prostredia a stanovujú sa limity využitia územia
2. zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
3. rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj

4. zlepšiť štruktúru využitia územia výsadbou plôch krajinej a verejnej zelene (v súlade so zákonom NR SR č. 330/1991 Z.z.)

ochrana ovzdušia:

1. rešpektovať zákon č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami a všetky predpisy týkajúce sa využívania látok ohrozujúcich ozónovú vrstvu zeme
2. zabezpečiť monitoring kvality ovzdušia v záujmovom území, monitorujúci nielen produkciu imisíí z domácich zdrojov, ale i zo zdrojov mimo záujmového územia
3. obmedziť sekundárnu prašnosť, zákazom, resp. obmedzením prepravy prašných materiálov
4. negatívne vplyvy mobilných zdrojov znečisťovania ovzdušia zmierňovať a eliminovať presmerovaním dopravných koridorov mimo obytných zón.

ochrana vôd:

1. rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a stanoviť environmentálne regulatívy využívania vodných zdrojov
2. rešpektovať pásma hygienickej ochrany
3. eliminovať nekontrolovateľné zdroje znečistenia vôd
4. pravidelne sledovať a vyhodnocovať údaje o zdrojoch znečistenia vôd
5. doriešiť dobudovanie kanalizačnej siete v celom meste a jej napojenie na ČOV

ochrana pôd:

1. pri návrhu ÚPN dodržiavať zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
2. zabezpečiť optimálne využívanie pôdneho fondu rešpektujúce požiadavku stabilizácie poľnohospodárskej krajiny

faktory negatívne ovplyvňujúce kvalitu životného prostredia:

1. rešpektovať ustanovenia 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
2. v súlade s vyhláškou MZ SR č. 524/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o radiačnej monitorovacej sieti a vyhláškou MZ SR č. 528/2007 ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
3. rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

18. OSOBITNÉ POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY

V návrhu dôsledne dodržiavať platné právne predpisy o ochrane poľnohospodárskej a lesnej pôdy najmä obmedzovaním záberov mimo vymedzených zastavaných území. Navrhované zábery vyhodnotiť z hľadiska perspektívneho využitia na nepoľnohospodárske účely.

Pri návrhu rozvoja územia mesta a jeho funkcií zohľadniť a rešpektovať nasledujúce zásady týkajúce sa poľnohospodárskej pôdy a jej využívania:

- poľnohospodárska pôda je nezastupiteľnou zložkou životného prostredia a nenahraditeľným prírodným zdrojom
- poľnohospodárska pôda je faktor limitujúci urbanistický rozvoj a umiestňovanie investičných zámerov

- funkčné využitie územia musí byť navrhované tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu PP a jej využitie, a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska PP najvhodnejšie
- poľnohospodárska pôda popri produkčnej funkcii plní výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu
- zdôvodniť koncepciu využitia územia v kontexte s ustanoveniami zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a s ohľadom na špecifické požiadavky ochrany poľnohospodárskej pôdy, hodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy, zachovania celistvosti honov, systém existujúcich hydromeliórií a obhospodarovania pôdy.

V návrhu ÚPN neuvažovať s rozširovaním výmery lesného pôdneho fondu na území mesta.

Zohľadniť a rešpektovať nasledujúce zásady týkajúce sa lesnej pôdy a jej využívania:

- lesná pôda je faktor limitujúci urbanistický rozvoj
- neuvažovať s rozširovaním rekreačných lokalít na úkor záberov lesnej pôdy
- na území ochranných lesov neuvažovať so športovo rekreačnými aktivitami.

19. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY

V návrhu ÚPN vymedziť územia, ktoré bude potrebné následne po schválení ÚPN mesta riešiť územným plánom zóny.

Na riešenie formou ÚPN Z navrhnuť predovšetkým vybrané územia

- plochy v zastavanom území navrhované na intenzifikáciu
- plochy v zastavanom území navrhované na zmenu funkčného využitia
- so zmiešanou funkčnou náplňou
- centrálnych mestských funkcií
- so sústredenou občianskou vybavenosťou
- nové rozvojové plochy
- oddychové a rekreačné zóny (lesopark, rekreačné oblasti, väčšie záhradkárske a chatové osady, väčšie športové areály)
- novonavrhované a prestavbové územia výroby a výrobných služieb (zóny ľahkého priemyslu, areály bývalých poľnohospodárskych družstiev a pod.)
- intenzifikácia, rozširovanie alebo prestavba účelových zariadení a areálov občianskej vybavenosti

Zároveň navrhnuť a zdôvodniť nutnosť spracovania špecializovaných územných generelov (ako napr. generel zelene, generel rekreácie a športu, generel občianskej vybavenosti, generely technickej infraštruktúry a pod.).

20. POŽIADAVKY NA URČENIE REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Požiadavky na reguláciu územného rozvoja mesta Pezinok budú spracované v súlade s §13 zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a §12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001.

V záujme určiť regulatívy čo najadresnejšie členiť súčasné zastavané územie i novonavrhované plochy na urbanistické bloky, ktoré predstavujú základnú jednotku pre stanovenie možností využitia územia spolu so základnými hmotovo-priestorovými charakteristikami.

V záujme identifikovateľnosti regulatívov budúceho využitia jednotlivých častí územia mesta rozdeliť

Súčasné a perspektívne zastavané územie členené do mestských blokov, kde každý z nich bude jednoznačne určený:

- hranicami,
- základnou charakteristikou a
- funkčným využívaním, so stanovením
 - prípustného funkčného využívania
 - obmedzeného funkčného využívania
 - zakázaného funkčného využívania.

Hranice mestských blokov tvoria väčšinou uličné bloky alebo vymedzené územia väčších plôch areálovej vybavenosti (občianska vybavenosť, technická vybavenosť, výroba a pod.).

Základnou charakteristikou mestského bloku je jeho základná funkcia podľa grafického značenia v komplexnom urbanistickom návrhu. V regulatívoch možností funkčného využitia definovať spôsoby využitia pozemkov v členení na prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch. Stanoviť tak rozsah činností, pre jednotlivé priestory tak, aby sa vytváralo hodnotné mestské prostredie a vylúčilo znehodnocovanie obytného prostredia prípadne zabránilo vzájomnému obmedzovaniu rozdielnym a konfliktným užívaním susediacich pozemkov.

Intenzitu využitia územia ako najdôležitejší faktor priestorového prejavu využitia územia navrhnuť v územnom pláne pre jednotlivé vymedzené bloky tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík obytného prostredia. Intenzita využitia bude v jednotlivých blokoch určená percentom zastavanosti urbanistického bloku ako určujúcim ukazovateľom pre pomer zastavaných a nezastavaných plôch pozemkov. Ďalším určujúcim prvkom priestorového usporiadania bude stanovenie výškovej hladiny pre zástavbu v bloku, ktorá je určená smerným počtom nadzemných podlaží.

V záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie ďalej určiť zásady a regulatívy pre:

- usporiadanie verejného dopravného, občianskeho a technického vybavenia
- kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov
- chránené časti krajiny, ochranu a využívanie prírodných zdrojov
- starostlivosť o životné prostredie, tvorbu krajiny vrátane plôch zelene.

Územný plán určí:

- hranice zastavaného územia
- plochy pre verejnoprospešné stavby
- plochy pre vykonanie asanácie.

V riešení územného plánu sa budú premietat limity využitia územia vyplývajúce zo záujmov

- ochrany životného prostredia
- ochrany prírody
- pamiatkovej starostlivosti
- ochrany zariadení vybavenia územia.

21. POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

V súlade s návrhom rozvoja funkčných zložiek mesta navrhnúť a územne vymedziť verejnoprospešné stavby v súlade s platnými právnymi normami. Verejnoprospešné stavby je potrebné vymedziť po jednotlivých častiach v členení podľa ich funkčnej charakteristiky.

22. POŽIADAVKY NA ROZSAH A ÚPRAVU DOKUMENTÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Územný plán obce mesta Pezinok je potrebné spracovať v súlade s platnými právnymi predpismi – zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších novelizácií, a vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a podľa Metodického usmernenia obstarania a spracovania územného plánu obce vydaného Ministerstvom životného prostredia SR v roku 2001.

Ako návrhový rok ÚPN mesta uvažovať rok 2025.

ÚPN mesta Pezinok spracovať v textovej, tabuľkovej a grafickej časti pre riešené územie, ktorým je administratívno-správne územie mesta skladajúce sa z katastrov Pezinok a Grinava.

Rozsah a obsah textovej a grafickej časti spracovať v súlade s §12 vyhlášky č. 55/2001.

Textovú časť spracovať v členení:

Základné údaje

1. Hlavné ciele riešenia a problémy
2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce
3. Súlad riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

Riešenie územného plánu

1. Vymedzenie riešeného územia
2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu
3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce
4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie obce do systému osídlenia
5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
6. Návrh funkčného využitia územia obce
7. Návrh riešenia funkčných systémov
8. Vymedzenie zastavaného územia obce
9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu a požiarnej ochrany
11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny
12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
14. Vymedzenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

17. Hodnotenie navrhovaného riešenia

18. Návrh záväznej časti

Grafickú časť spracovať v členení výkresov:

1. Výkres širších vzťahov
2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
3. Výkres verejného dopravného vybavenia
4. Výkres verejného technického vybavenia
5. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny
6. Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb
7. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely na nepoľnohospodárske účely

Výkres širších vzťahov spracovať v mierke 1 : 50 000 za územie okresu Pezinok.

Výkresy ad 2. až 5. a 7. spracovať v mierke 1 : 10 000 za katastrálne územia mesta Pezinok.

Výkres ad 6. spracovať za zastavané územie v mierke 1:5 000.

Ako podklad pre vydanie všeobecne záväzného nariadenia mesta samostatne spracovať záväznú časť územného plánu obce s regulatívmi priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zoznam verejnoprospešných stavieb.