



**ZADANIE
NA URBANISTICKÚ ŠTÚDIU
OBYTNEJ ZÓNY CAJLANSKÉ ZÁHUMENICE /
MUŠKÁT – BLOK 11-06**

**ZADANIE NA URBANISTICKÚ ŠTÚDIU
OBYTNEJ ZÓNY CAJLANSKÉ ZÁHUMENICE / MUŠKÁT – BLOK 11-06**

Obstarávateľ:

Sigus s.r.o.

B. Bartóka 1048/24, 979 01 Rimavská Sobota

Spracovateľ zadania:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 347

Dátum spracovania:

november 2021

Obsah

1. Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie.....	4
2. Hlavné ciele riešenia urbanistickej štúdie.....	4
3. Vymedzenie riešeného územia.....	8
4. Požiadavky vyplývajúce z nadradených územnoplánovacích dokumentácií.....	11
5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	22
6. Požiadavky na obsah, rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie.....	23
7. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie.....	32
8. Zoznam podkladov pre vypracovanie zadania a urbanistickej štúdie.....	34

1. Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude v zmysle § 4, ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom konaní v znení neskorších predpisov využitá ako územnoplánovací podklad pre spodrobnenie platnej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni obce, ktorou je Územný plán mesta Pezinok.

Ďalším účelom spracovania urbanistickej štúdie je získanie podkladu pre delenie pozemkov v riešenom území, ako aj podkladu pre územné rozhodovanie. Urbanistická štúdia bude zároveň podkladom pre obstarávanie ďalších územnoplánovacích podkladov a v prípade rozhodnutia o obstarávaní územného plánu zóny môže byť urbanistická štúdia podkladom pre spracovanie návrhu riešenia územného plánu zóny.

2. Hlavné ciele riešenia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia má plniť funkciu relevantného územnoplánovacieho podkladu, ktorý bude riešiť rozvoj riešeného územia v súlade so zákonom č. 50/1976 Z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a s vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je v súlade s platným územným plánom mesta Pezinok rozpracovať možnosti využitia riešeného územia, ktoré sa vyznačuje značným rozvojovým potenciálom.

Špecifické ciele obstarania urbanistickej štúdie možno definovať nasledovne:

- vytvoriť podmienky pre vznik kvalitnej urbanistickej štruktúry, s koncepcne usporiadanou zástavbou
- nastaviť podmienky, ktorými by sa predišlo zahusťovaniu zástavby na odpredaných záhradách a novovytvorených pozemkoch, ktoré už boli započítané do koeficientov v predchádzajúcich rozhodnutiach o umiestnení stavby a/alebo o využití územia
- definovať funkčné, kompozičné a prevádzkové vzťahy navrhovaného riešenia k existujúcej zástavbe a okolitej krajine, preukázať dopravné väzby a napojenia, riešiť vedenia technickej infraštruktúry a zamerať sa na krajinno-kompozičné väzby, na základe určenia problémov a stretov záujmov v území
- v riešenom území navrhnuť zástavbu rodinných domov s občianskou vybavenosťou, v rozsahu vhodných (prípustných) a podmiennečne vhodných (obmedzených) funkcií v zmysle nadradenej územnoplánovacej dokumentácie

- navrhnuť komplexnú urbanistickú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ako aj regulatívy a zastavovacie podmienky pre umiestnenie stavieb
- riešiť napojenie územia na verejné dopravné a technické vybavenie a navrhnuť plnohodnotné pokrytie územia dopravným a technickým vybavením
- preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou zástavbou, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu výstavby
- zosúladiť individuálnych záujmov s verejným záujmom v riešenom území, ako aj záujmov jednotlivých vlastníkov pozemkov
- navrhnuť vyvážený rozvoj územia ako súčasť severovýchodného rozvojového pólu mesta, založený na princípoch udržateľného rozvoja

Urbanistická štúdia bude riešiť najmä nasledovné problémy a otázky:

- návrh základného funkčno-priestorového usporiadania:
 - vymedzenie územia a jeho priestorové prepojenie na okolité urbanizované územie
 - vymedzenie nových verejných priestorov v území pre vybudovanie prístupových komunikácií k jednotlivým parcelám, jednotlivých sietí technickej infraštruktúry vrátane prípojok na jednotlivé parcely ako aj pre umiestnenie zelene
- dopravné riešenie:
 - stanovenie dopravnej koncepcie územia (vrátane dopravnej obsluhy všetkých vzniknutých pozemkov) a pripojenie riešeného územia na existujúcu i navrhovanú sieť pozemných komunikácií s určením hierarchie jednotlivých prístupových komunikácií
 - dynamická doprava
 - statická doprava neverejná aj verejná
- stanovenie koncepcie pre napojenie územia a jednotlivých objektov v ňom na siete technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - verejný vodovod
 - verejná kanalizácia (splašková)
 - odvádzanie dažďových vôd
 - vysokonapäťová elektrická sieť
 - nízkonapäťová elektrická sieť
 - verejné osvetlenie
 - strednotlakový plynovod
 - telekomunikačné siete

- zeleň:
 - riešenie zelene verejných priestorov
- regulatívy:
 - stanovenie členenia územia na jednotlivé stavebné pozemky, vrátane základných regulatívov a limitov pre každý stavebný pozemok:
 - určenie minimálnej výmery stavebného pozemku pre umiestnenie stavby podľa druhu zástavby (radová zástavba rodinných domov, zástavba samostatne stojacich domov, resp. dvojdomov) - RADOVÁ ZÁSTAVBA RD: rodinný dom s 1 bytovou jednotkou je možné umiestniť na stavebnom pozemku s výmerou min. 350 m², rodinný dom s 2 bytovými jednotkami je možné umiestniť na stavebnom pozemku s výmerou min. 600 m², rodinný dom s 3 bytovými jednotkami je možné umiestniť na stavebnom pozemku s výmerou min. 800 m²; IZOLOVANÁ ZÁSTAVBA RD: rodinný dom s 1 bytovou jednotkou je možné umiestniť na stavebnom pozemku s výmerou min. 400 m², rodinný dom s 2 bytovými jednotkami je možné umiestniť na stavebnom pozemku s výmerou min. 700 m², rodinný dom s 3 bytovými jednotkami je možné umiestniť na stavebnom pozemku s výmerou min. 900 m²,
 - určenie vhodného, prípustného a neprípustného funkčného využitia stavebných pozemkov
 - určenie maximálnej výšky zástavby, resp. podlažnosti
 - určenie maximálneho koeficientu zastavania jednotlivých stavebných pozemkov
 - určenie maximálneho indexu podlažných plôch jednotlivých stavebných pozemkov
 - určenie minimálneho koeficientu zelene na jednotlivých stavebných pozemkoch
 - určenie uličných čiar, stavebných čiar (hlavná pre hlavné stavby; doplnková pre drobné alebo doplnkové stavby; zadná)
 - určenie minimálnych odstupov objektov od spoločných hraníc stavebných pozemkov, resp. susedných objektov
 - stanovenie ďalších regulatívov a limitov podľa potreby pre objekty a zástavbu na konkrétnych stavebných pozemkoch, ako napr.:
 - určenie výšky rímsy alebo hrebeňa strechy, tvaru striech (min./max. uhol sklonu strechy, orientácia hlavného hrebeňa),
 - určenie oplotenia parciel – v dotyku s uličným priestorom a susednými parcelami (výška, tvaroslovie, príp. materiál),
 - určenie umiestnenia vjazdu na stavebný pozemok, resp. stanovenie podmienok jeho umiestnenia a maximálnych / minimálnych rozmerov

- v riešení špecifikovať funkčno-prevádzkové usporiadanie územia, ako aj formy zástavby a intenzitu zástavby (či sú prípustné dvojdomy, radové alebo iba samostatne stojace domy a v akej miere)
- stanoviť podmienky pre umiestnenie rodinných domov s maximálnym počtom 3 bytových jednotiek v rámci jedného rodinného domu

Celkové riešenie územia musí byť plne v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016, ktorý stanovuje pre rozvoj nového územia zásady na základe záväzných regulatívov.

3. Vymedzenie riešeného územia

Urbanistická štúdia bude riešiť územie v katastrálnom území Pezinok. Riešené územie sa rozprestiera na severovýchodnom okraji zastavaného územia mesta. Ide o časť Cajlanské Záhumenice, lokalitu s miestnym názvom a Muškát. Z hľadiska vnútrosídlných vzťahov sa riešené územie nachádza na nezastavaných plochách medzi jadrovou časťou mesta a miestnou časťou Cajla. Plánovaná zástavba územia má potenciál prispieť k zvýšeniu kompaktnosti zastavaného územia.

Riešené územie je zo severu ohraničené existujúcou zástavbou na uliciach Záhumenice a Dr. Stohla. Zo západu a juhu je vymedzené poľnými cestami (pozemky p.č. 1977/2 a 1977/3 vo vlastníctve Mesta Pezinok). Z východu je ohraničené navrhovaným pásom izolačnej zelene podľa Územného plánu mesta Pezinok.

Územie má takmer plochý reliéf na svahu s miernym sklonom na juhovýchod. Nadmorská výška riešeného územia je od 178 do 182 m n. m. Celková výmera riešeného územia je cca 5,5 ha. Riešené územie sa v súčasnosti využíva ako poľnohospodárska pôda. Z hľadiska druhu pozemkov (podľa stavu KN) ho tvoria výlučne vinice.

Záujmové územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené v rozsahu susediacich blokov, resp. ich častí.

Hranica riešeného územia a hranica záujmového územia pre riešenie širších vzťahov je zakreslená na obr. 1.

Tab. 1 Zoznam pozemkov v riešenom území

Pozemok reg. C KN	Druh pozemku	Výmera v m ²	Číslo listu vlastníctva
1976/8	vinica	340	6337
1976/9	vinica	676	6336
1976/10	vinica	708	6335
1976/11	vinica	1226	6334
1976/12	vinica	4585	6333
1976/13	vinica	14272 - časť	7623
1976/14	vinica	8648 - časť	6332
1976/15	zastavaná plocha	1123 - časť	5472 (mesto Pezinok)
1976/16	vinica	2812	8402
1976/17	vinica	2440	4899
1976/18	vinica	2977	10378
1976/19	vinica	2999	6331
1976/20	vinica	2999	6643
1976/21	vinica	4321	12176
1976/22	vinica	2278	6330
1976/23	vinica	2222	6329
1976/24	vinica	2282	6328
1976/25	vinica	3514	6327
1976/26	vinica	1989	11563
1976/27	vinica	3111 - časť	6325

Obr. 1 Zakreslenie hranice riešeného územia a hranice záujmového územia pre riešenie širších vzťahov



Vysvetlivky:

červená plná čiara = hranica riešeného územia

červená čiarkovaná čiara = hranica záujmového územia širších vzťahov

4. Požiadavky vyplývajúce z nadradených územnoplánovacích dokumentácií

Pre riešené územie nebol vypracovaný územný plán zóny.

Územný plán mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016, je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, čo vyplýva z názvu kapitoly 4. Územný plán mesta Pezinok bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku č. 241/2016 zo dňa 08. 12. 2016. V územnom pláne mesta Pezinok je riešené územie definované ako urbanistický blok 11-06, ktorý je súčasťou urbanistického obvodu 11 (UO11. Pre urbanistický blok 11-06 územný plán mesta určuje nasledovné parametre:

- Funkčné využitie: Obytné územie – rodinné domy
- Urbanistická štruktúra: Voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba
- Intervenčné zásahy: Nová výstavba

UO4 predstavuje nové rozvojové plochy s napojením na existujúcu novú zástavbu Záhumenice. Podľa smernej časti územného plánu mesta Pezinok sa v bloku 11-06 počíta s kapacitou 143 bytových jednotiek.

Pre obytné územie – zástavbu rodinnými domami sú v územnom pláne mesta Pezinok stanovené nasledovné regulatívy funkčného využívania:

Základná charakteristika:

Územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch.

V územiach, ktoré predovšetkým charakterizujú vinársky charakter mesta, je nutné prihliadať na jestvujúci charakter prostredia a prípadná nová výstavba v priľahlých, alebo dostavba, rekonštrukcia a revitalizácia existujúcej zástavby musí plne rešpektovať okolitú zástavbu a charakter existujúceho obytného súboru.

Dominantná funkcia:

- bývanie v rodinných domoch v rámci staršej, novšej zástavby aj v návrhu
- súkromná zeleň v rámci pozemku

Vhodné (prípustné) funkcie:

- rodinné domy s integrovanými zariadeniami podnikateľských aktivít a služieb s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy nenarušajúce pokojné prostredie pre bývanie bez požiadaviek na prostredie zaťažujúce tovarové vstupy a výstupy z ich činností (advokátske kancelárie, ateliéry, konzultačné kancelárie a pod.)
- základná občianska vybavenosť slúžiaca pre obsluhu príľahlého územia – zariadenia obchodu, služieb, zdravotníctva bez požiadaviek na prostredie zaťažujúce tovarové vstupy a výstupy z ich činností, v samostatne stojacich zariadeniach v rozsahu a forme zohľadňujúcej okolitú zástavbu rodinných domov, alebo integrovaná do rodinných domov s maximálnym podielom 40% podlažnej plochy objektu
- plochy upravenej verejnej zelene (parčík, líniová zeleň)

- malé ihriská, najmä detské pre bývajúcich obyvateľov
- príslušná komunikačná sieť – pešie, cyklistické a účelové komunikácie s premávkou motorových vozidiel
- nevyhnutné plochy technickej vybavenosti a dopravy

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- zariadenia ďalšej občianskej vybavenosti zvyšujúce polyfunkčnosť územia s cieľom uspokojiť potreby presahujúce potreby bývajúcich obyvateľov, ale len v rozsahu a forme rešpektujúcej okolitú zástavbu a parceláciu rodinných domov (zariadenia ubytovacie, stravovacie, administratívny, telovýchovy a športu – nenáročné na plochu, drobné podnikateľské činnosti bez negatívnych vplyvov na obytné prostredie, nevýrobné služby) s dôrazom na minimalizáciu negatívnych vplyvov na obytné prostredie a ktoré nevňášajú do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprímerane znižuje kvalitu okolitého obytného prostredia najmä: zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, nákupné centrá, zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, zariadenia pre šport a rekreáciu celomestského a regionálneho významu, zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpace stanice pohonných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), špecifické zariadenia dopravy, zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárň, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárň,...), zariadenia nadradených systémov energetiky, zariadenia pohrebníctva (cintoríny, urnové háje, krematóriá) a pod.
- bytové domy s tri a viac podlažiami
- polyfunkčné objekty s funkciou bývania s tri a viac podlažiami
- všetky druhy funkčného využitia, ktorého činnosti negatívne vplývajú na kvalitu bývania vrátane malých výrobných a opravárenských prevádzok ako napr. autoservisy, klampiarske prevádzky, lakovne, stolárstva, čerpace stanice pohonných hmôt s autoservismi a opravovňami a pod., ako aj chovateľské aktivity spôsobujúce zápach, hluk, množenie hmyzu, hlodavcov, neprímerané množstvo živočíšneho odpadu a pod.

Doplňujúce ustanovenia:

Parkovanie bývajúcich obyvateľov, užívateľov a návštevníkov obytných domov, ako aj prípadne ostatných zariadení na funkčnej ploche musia byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov.

V grafickej časti (vo výkrese č. 6) sú pre urbanistický blok 11-06 definované kvantitatívne regulatívy priestorového usporiadania nasledovne:

- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia
- maximálny koeficient zastavania: 0,30
- minimálny koeficient zelene: 0,55

Komunikácie (navrhované a existujúce), vedené po hraniciach riešeného územia, sú v záväznej časti územného plánu mesta Pezinok definované ako verejnoprospešné stavby:

- nová cesta ako predĺženie ulice Dr. Stohla (K22)
- nová cesta ako prepojenie predĺženej ulice Dr. Stohla na Trnavskú (K23)

Ďalej uvádzame texty zo záväznej časti územného plánu mesta Pezinok, ktoré sa týkajú riešeného územia, resp. záujmového územia (s uvedením čísiel kapitol a podkapitol podľa ÚPN mesta Pezinok).

A. ZÁSADY A REGULATÍVY

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v zastavanom území určujú zásady využívania územia pre jednotlivé pozemky zahrnuté do urbanistických blokov tak, aby ich aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň dodržať požiadavky na zachovanie kvalitného životného prostredia. Regulatívy sa vzťahujú rovnako na doteraz urbanizované plochy, ako aj pre územie na novú výstavbu.

Naplnenie stanovených regulatívov územného plánu mesta Pezinok (ďalej ako ÚPN) je potrebné posudzovať vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku, na ktorom je pripravovaná výstavba. V prípade, že pre dané územie sa spracuje územného plánu zóny, naplnenie stanovených regulatívov v územnom pláne mesta Pezinok je možné spodrobniť pre jednotlivé pozemky tak, aby sa zabezpečili požadované regulatívy vymedzeného urbanistického bloku.

Regulácia funkčného využitia a intenzity využitia plochy vymedzenej pre umiestnenie verejnoprospešnej stavby, ako aj vymedzenie trasovania líniových prvkov verejnoprospešných stavieb (cesty, technická infraštruktúra) musí byť pre potreby realizácie verejnoprospešnej stavby stanovená na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie.

1.1. Zásady priestorového usporiadania

1.1.1. Zásady urbanisticko-kompozičné

Vymedzenie územia:

urbanistické obvody UO3, UO4, UO9 a UO11

Základná charakteristika územia:

Pôvodne samostatná obec uličnej zástavby pozdĺž Cajlanskej ulici tvorené UO3 a UO4. K tomuto územiu je priradené územie UO9, tvorené novou zástavbou rodinných domov napojenou na novú výstavbu v UO3, ktorého zástavba je na severe ukončená Pinelovou nemocnicou a územie UO11, ktoré predstavuje nové rozvojové plochy s napojením na existujúcu novú zástavbu Záhumenice. Os UO3 tvorí potok Saulak, ktorý

je súčasne vymedzený ako biokoridor. UO3 a UO4 majú dostatok rozvojových plôch na východ aj na západ od pôvodnej uličnej zástavby na Cajlanskej ulici. Južná časť UO3 pozostáva zo sídliska Sever. Rozvojové plochy UO3 medzi sídliskom Sever a zástavbou rodinných domov pri ulici Krížna a Schaubmarova a Richarda Rétiho sú navrhnuté pre obytné územie so zástavbou rodinnými domami. UO4 má rozvojové plochy medzi sídliskom rodinných domov Muškát I. a zástavbou rodinnými domami pozdĺž ulíc Dr. Bokesa, Dr. Stohla, ktoré sú tak isto určené pre obytné územie so zástavbou rodinnými domami.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať pri rekonštrukcii a prestavbe existujúcich objektov, alebo výstavbe nových objektov v prielukách pôvodný uličný ráz a architektonický charakter okolitých objektov, vrátane striech
- pre novo navrhovanú zástavbu v UO3, UO4 a UO11 vypracovať pre reguláciu zástavby podrobnejšiu územnoplánovacia dokumentáciu formou územných plánov zón.

Zásady priestorového usporiadania:

Urbanistický blok	11-06
Funkčné využitie	Obytné územie – rodinné domy
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

Charakteristika typov urbanistickej štruktúry urbanistických blokov v zastavanom území mesta Pezinok

Kompaktná radová zástavba

- uličná zástavba vytvárajúca ucelenú uličnú líniu jednotlivých urbanistických prvkov
- urbanistická štruktúra je tvorená bezprostredne susediacimi urbanistickými prvkami bez prerušení
- vzťahy medzi urbanistickými prvkami sú založené na bezprostrednej vzájomnej závislosti

Voľná zástavba solitérov

- urbanistická štruktúra bloku je tvorená samostatne stojacimi budovami a objektmi
- zástavba urbanistického bloku nevytvára kompaktný ani uzatvorený urbanistický priestor
- urbanistický blok je vnímaný na základe príbuznosti a charakteru urbanistických prvkov

1.1.2. Zásady dopravno-urbanistické

V záujme zlepšenia dopravnej situácie v meste Pezinok sledovať pri rozvoji dopravnej siete nasledovné zásady tvorby základnej dopravnej kostry mesta:

- vybudovať prepojenie vnútorného a vonkajšieho okruhu rekonštrukciou Trnavskej cesty s kruhovým napojením do mimoúrovňovej križovatky Malacká a Senecká (cesty II/502 a II/503)
- základný cestný skelet doplniť sieťou hlavných obslužných komunikácií vo funkčnej triede C2 MO 8/50 a vedľajších obslužných komunikácií vo funkčnej triede C3 MO 8/50

1.1.3. Zásady krajinno-kompozičné

Územie katastra mesta Pezinok je prírodne formované do postupného prechodu od nížinnej poľnohospodársky obrábanej plochy cez úpätie Malých Karpát s vinohradmi po lesný masív Malých Karpát, v rámci ktorého sa nachádzajú viaceré rekreačné lokality a lyžiarsky priestor v lokalite Baba. Takýto krajinnno-kompozičný ráz krajiny je charakteristický prakticky pre celý podhorský pás od Rače po Smolenice. Základnou zásadou pre ďalší rozvoj v území je tento ráz krajiny zachovať.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru mesta Pezinok uplatniť zásady:

- zabezpečovať zachovanie a postupné zvyšovanie kvality krajinného a sídelného prostredia rešpektovaním a dotváraním jestvujúcej a navrhovanej siete prvkov ekologickej stability územia definovanej v územnom pláne (zvýšiť podiel ekostabilizačných prvkov v poľnohospodárskej krajine – dotvoriť prvky kostry ÚSES – biocentrá, biokoridory, interakčné prvky)

1.3. Regulatívy funkčného využitia územia

1.3.1. Zásady funkčného využitia územia

Funkčné využitie urbanistických blokov je možné iba v súlade so stanovenými regulatívmi o prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia. Pri realizovaní týchto regulatívov v rámci spracovávania územných plánov zón, alebo územných konaní je potrebné uplatňovať nasledovné požiadavky a kritériá:

- navrhovaný objekt/-ty musí/-ia z urbanisticko-architektonického pohľadu zohľadňovať charakter okolitej zástavby a ich architektonické stvárnenie navrhovať tak, aby vznikali harmonické a kompaktné územné celky podľa typu a polohy urbanistického bloku, ktoré budú zohľadňovať danú lokalitu v meste
- pri umiestňovaní stavieb chrániť krajinný obraz mesta s ohľadom na prírodné a kultúrno-historické dominanty (územie mestského centra, miestnej časti Cajla a Grinava, krajinný charakter podhorskej vinohradníckej oblasti a pod.)
- priamy a nepriamy vplyv aktivít lokalizovaných v urbanistických blokoch obytného a obslužného charakteru nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy
- budovy a verejné priestory riešiť v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- majitelia a užívatelia objektov sú povinní na celom území mesta zaistiť potrebné plochy statickej dopravy pre prevádzku zariadení, vyplývajúce z ustanovení STN 73 6110, na vlastných pozemkoch alebo v objektoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať na pozemku alebo v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je však nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu.

3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

V súlade s navrhovanou koncepciou funkčného a priestorového usporiadania:

- školské zariadenia rozvíjať prednostne v súčasných areáloch (predškolské zariadenia, základné školy, stredné školy, špeciálne školy) vo vzťahu k vývoju počtu obyvateľov ako aj zabezpečiť základné vybavenie podľa rozvoja v nových obytných plochách (Rozálka sever, Muškát)
- podporovať rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti (zariadení pre seniorov, domovov sociálnych služieb, doliečovacích zariadení, domova pre osamelých rodičov, denného stacionára,...) vo väzbe na obytné územia
- základnú občiansku vybavenosť slúžiacu pre obyvateľov mesta situovať v pešej dostupnosti obytných území
- pri lokalizácii zariadení občianskej vybavenosti zohľadniť ich nároky na dopravnú obsluhu.

4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

- rešpektovať pre automobilovú dopravu a cestnú sieť – pri rekonštrukciách či návrhoch nových komunikácií navrhnutú funkčnú triedu, šírkové pomery a podmienky dané tabuľkou č. 2 STN 736110/01 – „Charakteristiky funkčných tried MK A až C“; pri návrhu komunikácií zadefinovať uličnú čiaru
- stanoviť v komunikáciách navrhovaných peších trás dopravným značením max. povolenú rýchlosť automobilových vozidiel na 30 km/hod
- riešiť pre každú navrhovanú zastávku zastávkovú niku a prístrešok pre cestujúcich – pre prímestskú a mestskú hromadnú dopravu
- rešpektovať pri navrhovaní cyklistických trás tabuľku č. 6STN736110 „Šírka komunikácií podľa intenzity cyklistickej premávky“ (min. šírka jednosmernej cyklistickej trasy 1 250 mm, obojsmernej 2500mm) a navrhovať podľa šírkových možností samostatné cyklistické trasy (bez chodcov)
- rešpektovať pri navrhovaní peších trás STN 736110, menovite v ich šírke (min. šírka chodníka 1 500 mm)
- rešpektovať pri navrhovaní statickej dopravy pravidlo umiestnenia parkovacích miest zámerov (vrátane individuálnej bytovej výstavby) stanovené podľa STN 736110 a STN 736110/01 výlučne na vlastných pozemkoch
- upresniť tvary novo navrhovaných križovatiek v podrobnejšej dokumentácii.

5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

5.1. Zásobovanie elektrickou energiou

- nové transformačné stanice pre obsluhu rozvojových území uvažovať v prevažnej miere kioskového prevedenia s kábelovým prívodom uloženým v zemi
- nové vysokonapäťové (VN) rozvody v riešenom území navrhovať uložené v zemi
- sekundárne rozvody (NN) a domové prípojky v novej výstavbe navrhovať uložené v zemi
- elektromerové rozvádzače umiestňovať na hraniciach stavebných pozemkov tak, aby boli prístupné z verejných priestorov
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií riešiť ako kábelový, uložený v zemi

- rozvody nízkeho napätia riešiť ako zemné káblové
- preložky vedení vykonať v zmysle zákona 656/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5.2. Zásobovanie plynom

- realizovať rekonštrukciu plynárenských zariadení (regulačné stanice, plynovody) zabezpečujúcich bezpečnú dodávku zemného plynu pre navrhované rozvojové plochy podľa vecného a časového rozsahu určeného držiteľom príslušnej licencie na rozvod plynu
- rozšíriť mestskú sieť plynovodov tak, aby bolo možné čo najviac existujúcich a navrhovaných objektov a plôch zásobovať zemným plynom – zabezpečiť dodržiavanie ochranných pásiem existujúcich a nových zariadení
- vytvoriť územné podmienky – ochranu pre navrhované trasy prívodu plynu k navrhovaným rozvojovým plochám.

5.3. Zásobovanie teplom a ostatné druhy energie

- preferovať využívanie obnoviteľných zdrojov energie pred fosílnymi palivami za predpokladu splnenia kritérií energetickej a ekonomickej efektívnosti a kritérií ochrany životného prostredia – uvažovať s možnosťou napojenia aj rodinných domov na CZT-BK pri ekonomickej a environmentálnej efektívnosti
- 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
- v sústave decentralného zásobovania teplom (DZT) považovať zemný plyn, elektrickú energiu a obnoviteľné zdroje energií ako základné zdroje palív a energie pre zásobovanie teplom
- ekonomickým rozborom hľadať možnosti využitia zemného plynu na kombinovanú výrobu tepla a elektrickej energie v kogeneračných jednotkách
- v súlade so štátnou energetickou politikou sa odporúča postupne realizovať opatrenia, ktoré zefektívnia výrobu a distribúciu tepla, znížia merné spotreby na objektoch a prispievajú k menšiemu znečisteniu životného prostredia.

5.4. Zásobovanie vodou

- zabezpečiť dostatočné kapacity zdrojov pitnej a úžitkovej vody v nadväznosti na urbanistické riešenie, novú výstavbu, dostavbu a prestavbu
- zabezpečiť napojenie rozvojových území na vodovodnú sieť
- zabezpečiť rozvoj vlastného systému zásobovania vodou (vodovodnej rozvodnej siete), jeho opravu, renováciu alebo výmeny s cieľom jeho stálej funkčnosti a spoľahlivosti

5.5. Odkanalizovanie

- zabezpečiť rozširovanie kanalizačnej siete mesta v častiach bez kanalizácie
- zabezpečiť napojenie na verejnú kanalizáciu doposiaľ nepripojených existujúcich vzdialenejších okrajových lokalít mesta; v prípade ak ich napojenie nie je technicky možné alebo ekonomicky efektívne, je potrebné riešiť likvidáciu odpadových vôd v mieste ich vzniku (žumpy)

- v rozvojových oblastiach zabezpečiť dôslednú delenú sústavu kanalizácie (oddelené odvádzanie splaškových a dažďových vôd)
- likvidovať dažďové vody prednostne v mieste ich vzniku (t.j. v prípade vhodných geologických podmienok lokálnym decentralizovaným alebo centralizovaným vsakovaním málo znečistených vôd do horninového podložia – nariadenie vlády SR č. 296/2006, §6). V prípade nevhodných podmienok na vsakovanie vôd je potrebná ich detencia a následné regulované vypúšťanie do povrchových tokov alebo do stokovej siete v súlade s požiadavkami správcov
- zabezpečovať zadržiavanie dažďovej vody v území využívaním všetkých možností decentrálnej retencie a detencie s cieľom zníženia dažďového odtoku
- zabezpečiť opatrenia pri urbanizácii rozvojových lokalít, aby vplyvom výstavby (zmenou odtokového koeficientu) nedochádzalo k zvyšovaniu odtokových množstiev z povodia a zrážkové vody ostávali v povodí
- v záujme zníženia kontaminácie podzemných vôd a zníženia hydraulického zaťaženia stôk, čerpacej stanice a ČOV balastnými vodami venovať pozornosť sústavnej obnove a utesňovaniu stokovej siete a zberačov. Odpájanie potokov, drenáží, nelegálnych napojení, zaústených do stokovej siete. Bez zníženia prítoku balastných vôd do stokovej siete bude ďalší rozvoj mesta výrazne limitovaný.

5.6. Vodné toky a plochy

- vykonať také technické opatrenia (decentrálna retencia a detencia dažďových vôd s reguláciou odtoku) pri navrhovaní zaústenia vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) do vodných tokov, aby z územia odtekalo také množstvo vôd, aké z územia prirodzene odtekalo pred zástavbou. Požiadavka správcu vodných tokov je, aby sa uvažovalo s pôvodným koeficientom odtoku (t.j. stav pred zástavbou) a aby sa retenčné objemy dimenzovali na periodicitu 0,05 (doba opakovania 20 rokov) s dobou trvania dažďa podľa špecifikácie správcu (spravidla 15 - 120 min.).

5.7. Telekomunikácie

- vybudovať primárnu optickú sieť z jestvujúcich telekomunikačných uzlov s dostatočnou kapacitou optických vlákien s prihliadnutím na príslušné rezervy
- uvažovať v podrobnejšej dokumentácii s priestorom pre polozenie zemnej telekomunikačnej siete (metalická alebo optická sieť) ku každému stavebnému objektu
- uvažovať v rozvojových lokalitách so zemným vedením telekomunikačných trás a budovať jednotlivé prípojky do objektov s príslušnou kapacitou koordinovane s výstavbou príslušnej technickej infraštruktúry
- zabezpečiť kvalitu telekomunikačnej siete vhodnú pre prenos dát – postupný presun ťažiska telekomunikačných služieb z hlasových na dátové služby.

6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

6.2. Ochrana a využívanie prírodných zdrojov

- zabezpečiť ochranu vôd a ich trvalo udržateľného využívania sledovaním nasledujúcich environmentálnych cieľov: postupne znižovať znečisťovanie prioritnými látkami, zastaviť alebo

postupne ukončovať emisie, vypúšťanie a úniky prioritných nebezpečných látok stanovených podľa zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)

- zamedziť ohrozeniu povrchových vôd v dôsledku erózne-akumulačných procesov

7. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

7.1. Ochrana kvality ovzdušia

- používať zariadenia využívajúce obnoviteľné zdroje energie (biopalivo, bioplyn, slnečná energia, geotermálna energia,...)
- využívať zariadenia na spaľovanie, používajúce šetrné technológie a moderné odlučovacie zariadenia na znižovanie emisií.
- podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti priemyselných areálov.

7.2. Ochrana kvality vôd

- venovať zvýšenú pozornosť ochrane vodných zdrojov, zabezpečiť rekonštrukciu a dobudovanie kanalizácií a čistiarenských kapacít

7.3. Hluková situácia

- zabezpečiť spracovanie hlukových štúdií a akčných plánov na znižovanie hluku pre naplnenie požiadaviek platných legislatívnych predpisov v spolupráci s úradom samosprávneho kraja
- zohľadniť v podrobnejších riešeniach pôsobenie hluku i emisnej záťaže z dopravy a v prípade potreby navrhnuť protihlukové opatrenia v rámci hlukových štúdií Bratislavskej aglomerácie
- rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

7.4. Odpadové hospodárstvo

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok
- zneškodňovať problémové látky odbornou organizáciou
- kompostovať biologicky rozložiteľné odpady

10. Vymedzenie častí mesta, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Pre zabezpečenie ďalšieho rozvoja mesta a racionálneho využívania jeho územia v ťažiskových polohách treba následne po schválení územného plánu mesta Pezinok zabezpečiť vypracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie (územný plán zóny) pre vymedzené lokality pred ich exploatáciou, prípadne zosúladiť (v prípade potreby) platné územné plány zón s územným plánom mesta ako ich nadradenou dokumentáciou.

Pre vypracovanie územného plánu zóny (ÚPN-Z) sú navrhnuté nasledovné lokality: 6. Muškát I

V prípade obstarania územného plánu zóny na pozemkoch, zasahujúcich do vymedzených území pre vypracovanie územného plánu zóny je možné, na základe rozhodnutia obstarávateľa, tieto územia rozčleniť na viacero samostatných území pre spracovanie ÚPN-Z.

B. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

1. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

1.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby

Plochy pre verejnoprospešné stavby dopravnej a technickej infraštruktúry sú vymedzené plochami vyhradených území zariadení nadradených systémov technickej infraštruktúry, vyhradených území a zariadení cestnej dopravy, vyhradených území zariadení železnice, doplnené samostatne vymedzenými plochami verejnoprospešných stavieb vymedzujúcich plochy pre špecifické zariadenia na území mesta.

V rozsahu vymedzených plôch pre verejnoprospešné stavby je možné pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb podľa § 108 a následných paragrafov zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení jeho neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Vyvlastniť pozemky, stavby a práva k nim, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť je popri Stavebného zákona možno aj podľa ďalších zákonov, ktoré v súlade s ústavou SR umožňujú takéto konanie.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa §108 odseku 2 Stavebného zákona sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (Stavebný zákon §108 ods.3).

1.2. Plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Požiadavky na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov budú špecifikované podľa konkrétnych potrieb na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie a vymedzené geometrickým plánom, najmä v rozvojových plochách navrhovaných týmto územným plánom.

2. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb je možné v zmysle § 108 a následných paragrafov zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení jeho neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

V rámci spracovania územného plánu zóny (ÚPN-Z), resp. projektovej dokumentácie jednotlivých verejnoprospešných stavieb, je možné v riešenom území polohu verejnoprospešných stavieb upraviť podľa podrobnejšieho návrhu, za predpokladu zachovania účelu konkrétnej verejnoprospešnej stavby.

2.1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia

- rekonštrukcia cesty Trnavská na požadovanú triedu B3 MZ 8/50 vrátane križovatky komunikácií Trnavskej, Šafárikovej a Šenkvickej (K6)

- nová cesta ako predĺženie ulice Dr. Stohla (K22)
- nová cesta ako prepojenie predĺženej ulice Dr. Stohla na Trnavskú (K23)
- úprava a rozširovanie ciest na území mesta pri ich rekonštrukcii na požadovanú triedu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- cyklistické trasy na území mesta ako systém postupne vybudovaný s rekonštrukciami a novonavrhovanými komunikáciami
- pešie chodníky na území mesta ako systém postupne vybudovaný s rekonštrukciami existujúcich a výstavbou novonavrhovaných komunikácií

2.2. Verejnoprospešné stavby technickej infraštruktúry

2.2.1. Zásobovanie elektrickou energiou

Verejnoprospešné stavby z hľadiska zásobovania elektrickou energiou sú:

- výstavba, rozširovanie a rekonštrukcie zariadení (rozvodne, trafostanice, ...) zásobovania elektrickou energiou na území mesta, zabezpečujúcich jeho napojenie na elektrickú energiu, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- výstavba a rekonštrukcie vedení zásobovania elektrickou energiou na území mesta, zabezpečujúcich jeho napojenie na elektrickú energiu, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

2.2.2. Zásobovanie plynom

Verejnoprospešné stavby z hľadiska zásobovania plynom sú:

- výstavba, rozširovanie a rekonštrukcia RS, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- výstavba a rekonštrukcia STL a NTL siete plynovodov s príslušnými zariadeniami na území mesta, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- VTL prípojky k navrhovaným RS v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie plynom lokalít výstavby navrhovaných v územnom pláne mestaPezinokapodrobnejšej projektovej dokumentácie
- všetky súvisiace objekty k predošlým stavbám ako aj nevyhnutné preložky ostatných inžinierskych sietí (vyvolané investície) v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

2.2.4. Zásobovanie vodou

Verejnoprospešné stavby z hľadiska verejných vodovodov sú:

- všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

- vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete vrátane objektov na vodovodných sieťach (vodojemy, čerpace stanice a iné), v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

2.2.5. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Verejnoprospešné stavby z hľadiska odvádzania a čistenia odpadových vôd sú:

- všetky siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete (čerpace stanice, odľahčovacie komory a ostatné objekty na stokových sieťach a iné), v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

2.2.6. Telekomunikácie

Verejnoprospešné stavby z hľadiska z hľadiska telekomunikácií sú:

- výstavba a rekonštrukcie vedení a zariadení telekomunikačných sietí na území mesta, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

Ďalej je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy záväznej časti Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, ktoré sa vzťahujú na dané územie. Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj nadobudol účinnosť 15.10.2013, záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20. 09. 2013. Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29. 09. 2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29. 09. 2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Obstarávateľ urbanistickej štúdie nemá osobitné požiadavky na varianty a alternatívy riešenia. Urbanistická štúdia bude spracovaná v jednom variante.

6. Požiadavky na obsah, rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude spracovaná v súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii pozostávať z textovej a grafickej časti a bude spracovaná v komplexnom rozsahu a štruktúre územného plánu zóny.

Textová časť urbanistickej štúdie bude obsahovať minimálne nasledovné kapitoly (výňatok z vyhlášky):

- a) vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- b) opis riešeného územia,
- c) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok,
- e) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- g) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- h) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- i) chránené časti krajiny,
- j) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,
- l) návrh záväznej časti.

Grafická časť urbanistickej štúdie bude obsahovať minimálne nasledovné základné výkresy:

- 1. Výkres širších vzťahov
- 2. Výkres komplexného urbanistického návrhu
- 3. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti
- 4. Výkres verejnej technickej vybavenosti
- 5. Regulačný výkres
- 6. Doložka civilnej ochrany

Grafická časť bude ďalej doplnená o doplňujúce výkresy, prípadne schémy v textovej časti:

- Analýzy a limity územia
- Kompozícia a hierarchia verejných priestorov a ich diferenciacia
- Krajnotvorba – vodozádržné opatrenia dažďových vôd
- perspektívne / axonometrické zobrazenie územia, prípadne aj rozvinuté pohľady na riešené územie
- priečne rezy vybranými uličnými priestormi s definovaním dopravného a spoločenského koridoru

Textová a grafická časť urbanistickej štúdie budú spracované digitálnou technológiou a odovzdané v editovateľnej forme na digitálnych nosičoch. Textové výstupy budú odovzdané vo formátoch doc alebo docx, grafické súbory budú spracované ako georeferencované na podklade technickej digitálnej mapy mesta vo formáte dwg. Dokumentácia bude odovzdaná v troch vyhotoveniach.

Základné výkresy budú spracované v mierke 1 : 1 000. Výkres širších vzťahov bude v mierke 1 : 5 000. Doplňujúce výkresy budú spracované vo forme obrázkov a schém, s možnosťou ich prezentácie v textovej časti.

Špecifické požiadavky na kompozičné riešenie a priestorové usporiadanie

Charakter riešeného územia z hľadiska priestorového usporiadania a urbanistickej kompozície predurčuje príslušný obytný súbor s rodinnými domami, s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami. Z hľadiska kompozičného riešenia je určujúcim predpokladom orhानीčenie riešeného územia komunikáciami. Samotné riešené územie je bez zástavby.

Z hľadiska kompozičného riešenia a priestorového usporiadania sú nasledovné požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie:

- uvažovať so zástavbou rodinných domov, s výškou navrhovanej zástavby do 2 nadzemných podlaží
- pri kompozičnom a hmotovo-priestorovom riešení zohľadniť okolitú existujúcu aj plánovanú zástavbu
- aplikovať relevantné architektonické regulatívy – napríklad regulatív maximálnej výšky a materiálu oplatení, prípadne tvaru striech a pod.
- regulovať polohu uličných fasád stanovením stavebnej čiary pre dosiahnutie konzistentnej kompozície uličnej zástavby
- rešpektovať regulatívy priestorového usporiadania podľa územného plánu mesta Pezinok - koeficient zastavania, koeficient zelene, maximálna výška zástavby
- uplatňovať princípy pozvoľného a citlivého prechodu urbanizovanej krajiny do rurálnej krajiny a prírodného prostredia – brať do úvahy blízkosť viníc
- pri celkovej urbanistickej koncepcii vychádzať z analýzy súčasného stavu územia, z poznania existujúceho priestoru a jeho schopnosti postupnej transformácie dnes nezastavaného územia na nové funkčné a priestorové využitie
- preveriť, sociálnu, ekologickú, dopravnú a technickú infraštruktúru vo vzťahu k mernej jednotke (obyvateľ)

Špecifické požiadavky z hľadiska funkčného využitia

Riešené územie je v súčasnosti využívané prevažne ako poľnohospodárska pôda. Z juhu bezprostredne susedí s existujúcim obytným územím radových rodinných domov a bytových domov.

Z hľadiska funkčného využitia sú nasledovné požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie:

- počítať s funkčným využitím územia pre bývanie v rodinných domoch
- ako doplnujúce funkcie umožniť drobné podnikateľské aktivity a služby integrované v rodinných domoch, ako aj základnú občiansku vybavenosť, malé detské ihriská a pod.
- riešiť funkčno-prevádzkové väzby na okolitú existujúcu urbanistickú štruktúru, ako aj ďalšie plánované obytné súbory

- spracovať demografické údaje a prognózy - spracovať bilanciu prírastku denne prítomného obyvateľstva, vekovej štruktúry obyvateľstva, ako aj prírastku a štruktúry bytového fondu
- vyjadriť základné socioekonomické a demografické údaje z hľadiska zaťaženia územia vo väzbe na navrhované riešenie, dopad navrhovaného riešenia na mestskú sociálnu, dopravnú a technickú infraštruktúru
- vyjadriť socioekonomické údaje denne prítomného obyvateľstvo a predpoklady jeho rozvoja (obyvatelia, pracovníci, prechodne bývajúci, návštevníci)
- v demografických údajoch vychádzať okrem iných zdrojov aj z Územného plánu mesta Pezinok (záväznej aj smernej časti) a Štandardov minimálnej vybavenosti obcí (napr.: smerný ukazovateľ pre ZŠ - v meste Pezinok pripadá na 1 000 obyvateľov 91,8 žiakov v základných školách, smerný ukazovateľ pre MŠ - v meste Pezinok pripadá na 1 000 obyvateľov 34,6 detí v materských školách, smerný ukazovateľ pre plochu ihriska pre deti – 0,8 m² uprav. poz./obyv., smerný ukazovateľ pre plochu ihriska pre mládež - 0,7 m² uprav. poz./obyv., priemerná obložnosť bytov k návrhovému obdobiu – 2,73 obyv./byt)
- pri spracovaní urbanistickej štúdie akceptovať vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia
- stanoviť etapizáciu výstavby riešeného územia, vrátane návrhu etapizácie výstavby nevyhnutnej dopravnej a technickej infraštruktúry
- spracovať podrobnejšie bilancie bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, vrátane obložnosti bytov a štruktúry navrhovaných polyfunkčných objektov
- stanoviť základné potreby komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti pre obsluhu územia. Občiansku vybavenosť členiť na obchod, služby, verejné stravovanie, ubytovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, administratíva
- v bilanciách urbanistickej ekonómie vyjadriť plošné ukazovatele a kapacitné údaje navrhovaného riešenia - mieru záťaže územia nasledujúcimi bilanciami: rozloha riešeného územia, zastavaná plocha jednotlivých funkčných blokov, sektorov, indexy zastavaných plôch, indexy podlažných plôch, plochy parciel v m², podlažná plocha (nadmerná, podzemná), priemerná podlažnosť, stavebný objem, koeficient zelene, počet podzemných a nadzemných podlaží, počet parkovacích miest, počet obyvateľov, počet bytov a ich skladba, podiel občianskej vybavenosti v účelových jednotkách (a na m.j. obyv.)
- stanoviť regulatívy funkčného a priestorového využitia, limity v min. rozsahu: prípustné funkcie (dominantné, vhodné, výnimočne prípustné), neprípustné funkcie, neprípustný spôsob zástavby, max. index podlažných plôch, max. index zastavaných plôch, min. koeficient zelene, maximálna podlažnosť, uličné a

stavebné čiary, štruktúra zelene, doprava a technická infraštruktúru. Zaoberať sa aj koeficientom zelených striech.

- pri navrhovaní objemovej skladby zástavby dodržiavať požiadavky svetlotechnických noriem

Špecifické požiadavky na riešenie dopravy

Riešené územie je možné napojiť na nadradený dopravný systém prostredníctvom cesty II. triedy č. II/503 Senec – Pezinok - Malacky, ktorá je vedená v bezprostrednej blízkosti riešeného územia. V blízkosti sa nachádza mimoúrovňová križovatka ciest II/503 a II/502.

V súčasnosti je riešené územie prístupné len z ul. Dr. Stohla a poľnými cestami, ktoré ho ohraničujú zo všetkých strán. V zmysle územného plánu mesta Pezinok sa počíta s dobudovaním Trnavskej ul. ako zbernej komunikácie vo funkčnej triede B3 a v kategórii MZ 8/50. Napojenie na cestu II/503 má byť prostredníctvom malej okružnej križovatky.

Riešené územie má relatívne výhodnú polohu k zastávkam hromadnej dopravy. Železničná zastávka Pezinok na trati č. 125 Bratislava – Trnava je od južnej hranice riešeného územia vzdialená 2 km. Zo zastávok autobusovej dopravy je najbližšie situovaná zastávka na Trnavskej ul., asi 500 m okraja riešeného územia, t.j. v pešej dostupnosti. Zastávku obsluhujú linky prímestskej dopravy Bratislava – Pezinok – Modra – Častá – Štefanová, Bratislava – Častá – Budmerice – Cífer, Bratislava – Pezinok – Zochova chata, Bratislava – Doľany – Trnava, Trnava – Borová – Budmerice - Bratislava ktoré prevádzkujú ARRIVA Mobility Solutions, s.r.o., resp. ARRIVA Trnava, a.s.

Cyklistické trasy riešeným územím neprechádzajú. Vinohradnícka cyklomagistrála je v blízkosti riešeného územia vyznačená po uliciach Cajlianska a Dr. Bokesa a ďalej po poľnej ceste do Vinosadov. Podľa územného plánu mesta Pezinok sa počíta s cyklomagistrálou pozdĺž cesty II/502, v smere na Modru, ako aj s cyklistickou trasou pozdĺž cesty II/503, smerom na sedlo Baba.

Z hľadiska riešenia dopravy sú nasledovné požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie:

- navrhnuť komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia v nadväznosti na dopravné zámery celomestského významu a riešiť všetky komunikácie, vrátane peších trás a cyklotrás aj vo väzbe na okolitú štruktúru, významné body a polohy v kontaktnom území
- dopravnú obsluhu riešeného územia zabezpečiť z predĺžení ulíc Dr. Stohla a Trnavskej ul.
- pre komunikáciu predĺženia Trnavskej ul. rezervovať koridor zodpovedajúci funkčnej triede B3, kategórii MZ 8/50
- pre umiestnenie novej miestnej komunikácie „ako predĺženie ulice Dr. Stohla (K22)“ rezervovať koridor v min. šírke zodpovedajúcej funkčnej triede C3, so šírkou koridoru hlavného dopravného priestoru min. 8 m (v zmysle STN 73 6110), s chodníkmi na oboch stranách miestnej komunikácie

- pre umiestnenie miestnej komunikácie „nová cesta ako prepojenie predĺženej ulice Dr. Stohla na Trnavskú (K23)“ rezervovať koridor v min. šírke zodpovedajúcej funkčnej triede C3, so šírkou koridoru hlavného dopravného priestoru min. 8 m (v zmysle STN 73 6110), s chodníkmi na oboch stranách miestnej komunikácie
- komunikácie riešiť hierarchicky, t.j. so stanovením hlavných obslužných komunikácií a vedľajších obslužných komunikácií
- stanoviť hlavné dopravné vstupy do územia a tie preveriť na základe dopravno-kapacitného posúdenia v súvislosti s existujúcou, navrhovanou aj plánovanou zástavbou
- riešiť dopravné napojenie územia prostredníctvom miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 po hraniciach riešeného územia, so šírkou koridoru hlavného dopravného priestoru min. 8 m (v zmysle STN 73 6110)
- v priečnom usporiadaní všetkých miestnych komunikácií riešiť chodníky pre chodcov, v priečnom usporiadaní hlavných miestnych komunikácií tiež riešiť cyklistický pás a zelený pás s možnosťou výsadby vzrastlej zelene, prípadne kombinovaný s parkovacím pruhom
- dimenzie komunikácií a chodníkov navrhovať v šírkových parametroch umožňujúcich zabezpečenie údržby chodníkov a komunikácií, vrátane zimnej údržby
- pozdĺž zbernej komunikácie a miestnych komunikácií počítať s obojstrannými chodníkmi pre chodcov
- vyhodnotiť organizáciu cyklistickej dopravy a v území rezervovať koridor pre cyklistickú trasu
- v riešenom území umiestniť cyklistické pásy popri komunikáciách, v severojužnom smere, resp. vo východozápadnom smere
- rozpracovať kostru pešej a cyklomobility v súlade s pripravovaným dokumentom „Investičná štúdia – Pešia mobilita a cyklodoprava v meste Pezinok“
- vyhodnotiť obsluhu územia hromadnou dopravou a dostupnosť najbližších zastávok hromadnej dopravy a v prípade potreby umiestniť nové zastávky
- navrhnuť dostatočné kapacity statickej dopravy v súlade s STN 73 6110/Z2
- vjazdy na pozemky situovať v polohách s náležitými rozhladovými pomermi a odstupy a zalomenia oplotení pozemkov navrhovať v súlade s STN 73 6102, STN 73 6057, STN 73 6056
- návrh dopravy riešiť v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102 v platnom znení

Špecifické požiadavky na riešenie technickej infraštruktúry

Zástavbu v riešenom území je možné napojiť na technickú infraštruktúru, nakoľko sa príslušné inžinierske siete nachádzajú v dotyku s riešeným územím. Strednotlakový DN200 je vedený v predĺžení ul. Dr. Stohla a ďalej v Trnavskej ul. Verejný vodovod

vybudovaný po križovatku ulíc Dr. Stohla a Záhumenice. Splašková kanalizácia je v ul. Dr. Stohla.

Z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry sú nasledovné požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie:

- navrhnuť napojenie na všetky inžinierske siete – rozvody elektrickej energie, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, strednotlakový plynovod, telekomunikačné rozvody
- všetky navrhované inžinierske siete verejného technického vybavenia, najmä vodohospodárske zariadenia, umiestňovať do verejných priestranstiev
- rešpektovať ochranné pásma zariadení a sietí technického vybavenia, ktoré nebudú navrhnuté na preloženie
- zásobovanie pitnou vodou riešiť z verejného vodovodu
- na základe urbanistickej koncepcie spracovať bilancie potreby vody
- kanalizáciu navrhnuť ako delenú na splaškovú, dažďovú (strechy, spevnené plochy)
- odkanalizovanie splaškových vôd riešiť gravitačnou splaškovou verejnou kanalizáciou
- na základe urbanistickej koncepcie spracovať bilancie množstva splaškových vôd
- odkanalizovanie dažďových vôd z miestnych komunikácií a verejných spevnených plôch riešiť lokálnym decentralizovaným alebo centralizovaným vsakovaním do podlažia
- odkanalizovanie dažďových vôd zo striech budov a spevnených plôch v rámci stavebných pozemkov riešiť vsakovaním do podlažia na každom stavebnom pozemku samostatne; zamedziť vytekanie dažďových vôd zo súkromných pozemkov na verejné priestranstvá
- na základe urbanistickej koncepcie spracovať bilancie dažďových vôd
- navrhnuť napojenie riešeného územia na zásobovanie elektrickou energiou
- na základe urbanistickej koncepcie spracovať bilancie spotreby elektrickej energie
- rezervovať koridor pre elektrické káblové rozvody VN (v zmysle územného plánu mesta Pezinok)
- počítať v riešenom území (v bloku 11-06) s novou transformačnou stanicou VN/NN (v zmysle územného plánu mesta Pezinok)
- navrhnuť riešenie verejného osvetlenia ulíc
- navrhnuť optickú telekomunikačnú sieť v riešenom území
- navrhnuť všetky elektrické rozvody a telekomunikačné rozvody ako zemné káblové rozvody

- rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a dokument „Analýza územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“.
- v samostatnej časti návrhu UŠ spracovať riešenie z hľadiska civilnej ochrany v primeranom rozsahu požiadaviek a ustanovení: §§ 2, 3, 4, 6, 16 a 19 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, §§ 4, 5, 6 a 9 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, § 2 ods. c) a § 7 ods. 4) vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.
- v riešení požiarnej ochrany rešpektovať zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášku č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášku č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov a vyhlášku č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení vodou na hasenie požiarov

Požiadavky na riešenie tvorby a ochrany životného prostredia

V riešenom území, ani v jeho blízkosti sa nenachádzajú žiadne chránené územia. V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. Žiadne nové chránené územia ani chránené časti krajiny sa nenavrhujú. Hranice CHKO Malé Karpaty a SKUEV0967 Modransko-tŕňanské pustáky sú od okraja riešeného územia vzdialené 1,6 km. Nezasahujú sem ani žiadne prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá, interakčné prvky).

Riešené územie nezasahuje do ochranných pásiem nadradeného dopravného vybavenia a technického vybavenia.

Z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia sú nasledovné požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie:

- rešpektovať všeobecné požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny a princípy udržateľného rozvoja
- počítať s pásom izolačnej zelene pozdĺž cesty II/503 a predĺženia Trnavskej ul. (v zmysle územného plánu mesta Pezinok)
- navrhnúť výsadbu líniovej zelene pozdĺž miestnych komunikácií (aj s ohľadom na kompozičné aspekty, ako orientáciu v priestore)

- rešpektovať platné právne predpisy v oblasti ochrany zložiek životného prostredia, najmä zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách, zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, nariadenie vlády SR č. 549/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácii v životnom prostredí, zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády SR č. 491/2002 Z.z., vyhlášku č. 360/2010 o kvalite ovzdušia, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, ako aj ďalšiu súvisiacu legislatívu
- posúdiť vhodnosť území navrhovaných na stavebné využitie z hľadiska možných účinkov prípadných environmentálnych záťaží a radónového rizika
- uvažovať s plochami a/alebo líniami zelene v riešenom území s funkciou zabezpečenia retenčnej schopnosti územia a pozitívneho ovplyvnenia mikroklimy
- rešpektovať minimálny koeficient zelene podľa územného plánu mesta Pezinok (0,55)
- v riešenom území neumiestňovať nové zdroje znečisťovania ovzdušia ani prevádzky, ktoré by hlučnosťou, prašnosťou, zápachom zhoršovali obytné prostredie
- navrhnúť vhodný spôsob nakladania s odpadmi v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vrátane zhodnotenia očakávaných druhov a množstiev produkovaného odpadu)
- pri návrhu odvádzania a čistenia odpadových vôd rešpektovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd
- pri návrhu urbanistickej koncepcie a situovaní rodinných domov a objektov na riešenom území dodržať požiadavky vyplývajúce so STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie
- rešpektovať ochranné pásma inžinierskych sietí a zariadení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov a i.
- uviesť bilancie navrhovaného nepoľnohospodárskeho využitia poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie a rešpektovať ustanovenia 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 v znení neskorších predpisov

- v riešení zohľadniť danosti prostredia, rešpektovať jestvujúcu krajinnú zeleň a návrhom zelene zvyšovať ekologickú stabilitu územia, kvalitu životného prostredia a zmiernovať dopad klimatických zmien
- zhodnotiť súčasnú i očakávanú hlukovú záťaž riešeného územia z frekventovaných dopravných ťahov a podľa jej výsledkov navrhnuť priestorové a funkčné usporiadanie územia tak, aby funkcia bývania nebola v zóne nadmerného dopravného hluku. Pri návrhu urbanistickej koncepcie využívať poznatky zo strategických hlukových máp.
- vo väzbe na zástavbu a tvorbu verejných priestorov riešiť solitérovú, plošnú a líniovú zeleň. Navrhnuť stromoradia pozdĺž komunikácií a významne solitéry pre lepšiu orientáciu v priestore

Špecifické požiadavky na stanovenie regulatívov

Z hľadiska stanovenia regulatívov sú nasledovné požiadavky na riešenie urbanistickej štúdie:

- premietnuť do riešenia urbanistickej štúdie regulatívy funkčného využívania územia podľa platného územného plánu mesta Pezinok, resp. navrhnuť ich spodrobne
- premietnuť do riešenia urbanistickej štúdie regulatívy priestorového usporiadania územia, týkajúce sa intenzity využitia územia podľa platného územného plánu mesta Pezinok (koeficient zastavania, koeficient zelene, maximálna výška zástavby), resp. navrhnuť ich spodrobne
- stanoviť graficky vyjadrené regulatívy priestorového usporiadania - hranice pre umiestnenie stavieb, stavebné čiary, vstupy na pozemky, prípadne druhy a tvary striech a pod.

7. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude prerokovaná v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Prerokovanie sa uskutoční s nasledovnými subjektmi:

- Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
- Bratislavský samosprávny kraj, Odbor územného plánovania, P.O.BOX 106, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
- Okresný úrad Pezinok, Pozemkový a lesný odbor, M.R. Štefánika 15, 902 01 Pezinok
- Okresný úrad Pezinok, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Radničné námestie 9, 902 01 Pezinok
- Okresný úrad Pezinok, Odbor krízového riadenia, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
- Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie, M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl. m. Bratislava, Ružinovská 8, P. O. Box 26, 820 09 Bratislava
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
- Okresné riaditeľstvo hasičského záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
- Dopravný úrad SR, odbor letísk, oddelenie ochr. pásiem, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
- Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská ul. č. 48, 826 46 Bratislava
- Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, P.O.BOX 292, 816 47 Bratislava
- SPP – distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
- Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
- O2 Slovakia s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava

V priebehu spracovania urbanistickej štúdie sa uskutoční minimálne jedno pracovné rokovanie v rozpracovanosti.

8. Zoznam podkladov pre vypracovanie zadania a urbanistickej štúdie

Riešenie urbanistickej štúdie bude rešpektovať nasledujúce koncepčné dokumenty a podklady, ktoré boli použité aj pri spracovaní zadania:

- Atlas krajiny Slovenskej republiky, Bratislava: Ministerstvo životného prostredia SR, 2002
- Oficiálna stránka mesta Pezinok www.pezinok.sk
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja na roky 2014 – 2020
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Pezinok na roky 2017 – 2023
- Stratégia adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, 2014
- Územný plán mesta Pezinok, 2016
- Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, v znení zmien a doplnkov č. 1