

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE PERNEK

## C – ZÁVÄZNÄ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

TENTO PROJEKT JE SPOLUFINANCOVANÝ EURÓPSKYMÍ SPOLOČENSTVAMI  
JEDNOTNÝ PROGRAMOVÝ DOKUMENT CIEĽ 2

OBSTARÁVATEĽ : OBEC PERNEK

ZHOTOVITEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA – ING.ARCH. IGOR PETRO,  
– ING.ARCH. EVA ŽOLNAYOVÁ  
URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE,  
ARCHITEKTÚRA  
WOLKROVÁ 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
Tel.fax : 02/62 41 03 07, e-mail : ateliér.olympia@stonline.sk

OKTÓBER 2006

Obecné zastupiteľstvo v Perneku potvrdzuje platnosť  
územnoplánovacieho dokumentu  
Územného plánu obce Pernek  
v zmysle uznesenia OZ č.40/2006  
z dňa 31.10.2006  
Účinnosť platnosti dokumentu je od 1.12.2006  
V Perneku, dňa 1.12.2006

František Bokes  
starosta

### **Riešiteľský kolektív :**

---

- Ing.arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, RČ 0897
- Ing.arch. Igor Petro – autorizovaný architekt, RČ 1050
- Ing. Barbora Sýkorová
- Ing.arch. Ingrid Krumpolcová
- Ing. Peter Rakšányi, PhD., Doc.Ing. Bystrík Bezák, PhD.  
– verejné dopravné vybavenie
- Ing. Magda Špiaková – verejné technické vybavenie  
vodné hospodárstvo, energetika – plynofikácia
- Ing. Peter Tittel – verejné technické vybavenie  
energetika - elektrická energia
- Ing. Petr Musil – verejné technické vybavenie  
telekomunikácie

### **Poverený obstarávateľ územného plánu obce**

---

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

§ Ing. Terézia Davidová, r.č. 062

## O B S A H

### Obsah Územného plánu obce Pernek

- A. Textová časť
- B. Grafická časť
- C. Závazná časť**
- D. Dokladová časť

<b>C. Závazna časť</b>	<b>str.</b>
<b>I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce</b>	<b>4</b>
1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	4
2. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	6
<b>II. Vymedzenie zastavaného územia obce</b>	<b>7</b>
<b>III. Regulatívy urbanistického riešenia</b>	<b>8</b>
1. Zásady pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce	8
2. Zásady pre funkčný rozvoj územia obce	10
3. Zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	12
4. Tvorba krajiny a ekologickej hodnoty územia	12
5. Rozvoj bývania	17
6. Rozvoj občianskej vybavenosti	18
7. Rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	24
8. Rozvoj výroby a skladového hospodárstva	30
9. Rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	34
10. Rozvoj verejnej technickej vybavenosti	36
11. Starostlivosť o životné prostredie	41
12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	43
<b>IV. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko- architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb</b>	<b>44</b>
1. Základné regulatívy pre riešenie zón bývania v obci	44
2. Základné regulatívy pre riešenie občianskej a rekreačno-športovej vybavenosti	45
3. Základné regulatívy pre riešenie zón priemyselnej a komunálnej výroby	45
<b>V. Plochy pre verejnoprospešné stavby</b>	<b>46</b>
1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a projektov	46
2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce	46
<b>VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko – architektonických, inžinierskych a krajinnno - sadovníckych materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia v etapizácii realizácie ÚPN obce</b>	<b>48</b>
1. Etapizácia realizácie územného plánu	48
2. Návrh materiálov pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce	48
3. Legislatívne opatrenia	49

## I. Urbanistická koncepcia UPN obce

Urbanistická koncepcia rozvoja obce v územnom pláne je riešená k návrhovému roku 2021.

V súlade s podmienkami Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je pre sídlo s menej ako 2000 obyvateľov spracovaná priamo etapa návrhu územného plánu obce.

Súčasťou riešenia sú aj koncepcné námety územnej rezervy vybratých funkcií pre ďalšie výhľadové obdobie.

Územný rozvoj obce je riešený v súlade :

- § so sledovaným urbanisticko-demografickým a socio-ekonomickým rozvojom Bratislavského kraja a okresu Malacky tak, aby sa nezmenil typický urbanistický charakter a kompozícia vidieckeho sídla v poľnohospodárskom krajinnom prostredí Záhorskej nížiny a podhoria Malých Karpát ;  
v mestských sídlach sa uvažuje s rozvojom sústredenej bytovej výstavby, sústredením vyššej občianskej vybavenosti a výrobných aktivít.  
v spádových vidieckych sídlach je stanovený rozvoj bývania s formami individuálnej rodinnej zástavby. Určené je hmotovo-priestorové usporiadanie prispôbiť charakteru a mierke architektúry vidieckych sídiel s rešpektovaním krajinného prírodného prostredia.
- § so stanovenými cieľmi Zadania pre ÚPN obce intenzifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným etapovitým rozširovaním zastavaného územia obce.

**Mesto Malacky** v tejto rozvojovej sídelnej štruktúre má plniť **funkciu terciálneho regionálneho rozvojového pólu, na ktorý sa viaže okolité vidiecke osídlenie, včítane obce Pernek.**

### I.1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce

V návrhovom období územného plánu sú riešené nasledovné požiadavky a ciele urbanistickej koncepcie rozvoja katastrálneho územia :

**Obec Pernek** podľa územnoplánovacích dokumentov – Koncepcie územného rozvoja SR a Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja je súčasťou severnej rozvojového pólu hlavného mesta SR Bratislava – Záhorie a západnej rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v podhorí Malých Karpát v smere Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník – Sološnica a ďalej severovýchodným smerom na Brezovú pod Bradlom ;

na tejto rozvojovej osi sa bude rozvíjať aj príslušná kvalita ťažiskovej obslužnej cestnej siete.

- § **Obec Pernek** je na uvedenej sídelnej osi určená ako sídlo, kde budú zabezpečované funkcie bývania, miestnej výroby, základné občianske vybavenie pre obyvateľov, rekreačné a športové aktivity v obci a v samostatných urbanizovaných lokalitách katastra.
- § Riešený je návrh rozvoja aktivít a prevádzkových vzťahov mikroregionálneho charakteru s príslušnými katastrami obcí – Kuchyňa, Jablonové, Pezinok.
- § Plne je rešpektovaná špecifická funkčnosť susediacich územných celkov vymedzeného Vojenského obvodu Záhorie.
- § Samostatné urbanizovaná lokalita **Pod dedinou - železničná zastávka Pernek** je riešená v zmysle doterajšej funkčnosti na bývanie, rekreáciu vo forme základne cestovného ruchu s regulatívom bez ďalšieho územného rozvoja so zastávkou osobnej dopravy železničnej trate Zohor – Plavecký Mikuláš.

§ Samostatná urbanizovaná lokalita Bôrik-Hanáková v nadväznosti na ukončenie využívania zariadenia areálu s objektom telefónnej ústredne Ministerstvom obrany SR a ponuku č.j. SAMaV-2683/2006 z dňa 21.8.2006 na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku SR na obec je riešená na ďalšie polyfunkčné využitie vo forme občianskej vybavenosti, alebo rekreačnej vybavenosti cestovného ruchu, alebo pre špecifický drobný remeselný program prevádzky. Konkrétne rozhodnutie využitia určí Obec Pernek.

§ Samostatná urbanizovaná lokalita **Podbabská dolina** je riešená v zmysle doterajšieho rekreačného vybavenia na funkciu základne cestovný ruch s návrhom rozvoja verejnej vybavenosti cestovného ruchu a športu v prepojení na obec a rozvojové stredisko cestovného ruchu Baba s regulatívom vylúčenia ďalšieho územného rozvoja rekreačných chát.

Stanovený je záväzný regulatív, že pre základňu bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny Podbabská dolina pre podrobné riešenie jej celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

§ Samostatná urbanizovaná lokalita **Baba** je riešená v zmysle doterajšej funkčnosti na cestovný ruch, rekreáciu a šport s návrhom komplexného rozvoja verejnej vybavenosti a ponuky služieb **v kategórií strediska cestovného ruchu a športu** s celoročnou prevádzkovosťou.

Stredisko je riešené s príslušným programom územného rozvoja pre zariadenia vybavenosti, osobných horských dopravných zariadení, lyžiarskych tratí a ďalších pohybových aktivít v jeho prevádzkovom prostredí.

Po dohode s Mestom Pezinok je v návrhu ÚPN stredisko riešené ako jeden funkčný a prevádzkový celok aj na časti územia v katastri mesta Pezinok s tým, že obec Pernek si bude schvaľovať len časť rozvojového vybavenia na území katastra obce.

Stanovený je záväzný regulatív, že pre stredisko bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny strediska CR Baba pre podrobné riešenie jeho celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

§ V prevádzke regionálnej cesty II/501 Lozorno – Rohožník je v nadväznosti na plánovanú výstavbu priemyselno-logistického areálu a uvedený koncepčný návrh tunelového riešenia cesty II/503 navrhnuté vymiestnenie tejto podhorskej tranzitnej cesty na okraj zástavby obce formou cestného obchvatu.

§ V dlhodobom výhľade je navrhnuté z hľadiska regionálneho systému dopravy a v súlade s KURS II a ÚPN VÚC Bratislavského kraja riešiť problém stále narastajúcej záťažovej dopravy na ceste II/503 cez hrebeň Malých Karpát koncepčne výstavbou tunela a tým aj veľmi potrebného vývojového vymiestnenia tejto priebežnej cesty z prevádzky rekreačnej obce. Tunel je navrhnutý so vstupom severne od obce v lokalite pri kameňolome a z druhej strany od Pezinka v lokalite prvej ostrej zákruty nad chatovou lokalitou Stupy Touto realizáciou bude riešený aj sledovaný zámer na zmenu kategorizácie priebežnej cesty II/503 Malacky – Pezinok do siete I. triedy.

§ Pre súčasný areál poľnohospodárskej výroby v okrajovej severozápadnej polohe zástavby obce sú stanovené regulatívy na :

- rozvoj areálu formou intenzifikácie súčasného územia,
- skvalitnenie okolitého prostredia areálu so systémovými výsadbami izolačnej zelene.

§ Pre areál kameňolomu v extraviláne obce sú stanovené regulatívy na elimináciu nevhodných dopadov prevádzky na životné prostredie obce.

- § V územnom pláne je navrhnuté riešiť v severnej polohe extravilánu obce nový priemyselný areál pre špecifický priemyselný, resp. logisticko-skladový program.
- § V riešení ďalšej prevádzky poľnohospodárskej pôdy sú stanovené krajinotvorné a ekologicko-stabilizačné regulatívy :
  - pre dotvorenie priechodu z rovinatej do podhorskej krajiny,
  - tvorbu miestnych prvkov ekologickej stability územia a dotvorenia krajinného obrazu poľnohospodárskej krajiny Záhorskej nížiny,
  - aby veľkoplošné lány poľnohospodárskej pôdy v rovinatej krajine boli rozčlenené na menšie plochy rastlinnej výroby s výsadbami izolačných a vetrolamových pásov drevín pre ochranu pôdy pred veternou eróziou a vysychaním, atď.
- § Vo voľnej krajine sú stanovené regulatívy na rešpektovanie ochranných opatrení prevádzky chránených prírodných území.
- § Rozvojové zóny cestovného ruchu, rekreácie a športu Podbabská dolina, Baba sú koncepčne riešené so zapojením na systém verejnej technickej vybavenosti obce Pernek:
  - zásobovanie pitnou vodou prepojením z obecného vodovodu a systému zásobovania Záhoria,
  - odkanalizovanie zberačom do obecnej čistiare odpadových vôd s tým, že navrhované vybavenie v údolnej časti strediska Baba má riešenú vlastnú čistiareň odpadových vôd,
  - zásobovanie elektrickou energiou podľa súčasného princípu, ale so zakáblovaním úsekov k stredisku Baba
  - sledovaný je rozvojový program využiť na teplofikáciu aj zdroj slnečnej energie.

## **I.2. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce**

---

V ÚPN k návrhovému obdobiu územného plánu do roku 2021 sú riešené nasledovné rozvojové ciele urbanistickej koncepcie usporiadania a funkčného využitia obce a jej bezprostredného zázemia :

- § Územný rozvoj obce je riešený intenzifikáciou súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách podľa vyhodnotenia v prieskumoch a rozboroch, resp. na iných zhodnotených plochách v rámci spracovania návrhu, kde nie je obmedzenie vo vzťahu k chráneným územiám prírody, melioračným úpravám na poľnohospodárskej pôde, pri zachovaní charakteristickej kompozície obce v krajinnom prostredí priechodu roviny Záhorskej nížiny do lesného podhoria Malých Karpát.
- § Hmotovo - priestorová kompozícia obce je riešená v charaktere a mierke architektúry vidieckeho sídla a s rešpektovaním miestnych špecifik krajinného prostredia. V návrhu ÚPN je sledovaný koncepčný cieľ tento charakter krajinej kompozície rovinatej poľnohospodárskej krajiny príslušne skvalitniť aktívnymi opatreniami.
- § Súčasnými priestorovými výškovými dominantami v rovinatej poľnohospodárskej krajine je v štruktúre obce veža kostola , objekt zásobníkov v poľnohospodárskom areáli, a bodové výškové objekty telekomunikačných zariadení v lokalite Baba.
- § Územný rozvoj obce je riešený s princípom zachovania charakteru kompaktnej uličnej zástavby obce a vytvorením diferencovaných funkčných zón v urbánnej štruktúre jej zástavby a na obvode.
- § V rozvoji je sledovaný kompozičný princíp zachovania pôvodnej štruktúry zástavby centrálnej časti obce, ktorá sa vyvinula z historickej cestnej dediny s kompaktnou širokou

uličnou zástavbou rodinných domov a veľkými záhradami v zadných traktoch pozemkov. Centrálna časť obce je riešená urbanisticko-architektonickou dostavbou funkčných objektov občianskeho vybavenia, s príslušným architektonicko-sadovníckym dopracovaním, režimom obmedzenia pohybu motorovej dopravy a s tvorbou peších priestorov, siete chodníkov a priestorov zelene.

- § Pre nadväzné projektové riešenie tohto návrhu ťažiska štruktúry obce sú stanovené konkrétne urbanisticko-architektonické a krajinno-sadovnícke regulatívy.
- § Navrhnutý je rozvoj športovo-rekreačného areálu obce.
- § V zástavbe obce je riešená rozvojová ponuková vybavenosť pre cestovný ruch a rekreáciu.
- § Riešený je návrh aktivizácie činnosti v areáli hospodárskeho dvora, kde je v súčasnosti prevažne nevhodná zástavba a zdevastované celé prostredie, na novú polyfunkčnú hospodársku činnosť s regulatívmi pre zabezpečenie :
  - lepšej kultúry prostredia a architektúry objektov a oplotenia v kontakte hospodárskeho dvora s obytnou zónou sídla,
  - systémovej výsadby izolačnej zelene po obvode areálu.
- § V priamej väzbe na severovýchodný okraj zástavby obce je riešený rozvoj funkcie výroby formou ponukovej plochy priemyselnej zóny, resp. priemyselného parku s príslušným dopravným cestným sprístupnením.
- § Riešený je návrh dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu ciest II/501 a II/503 cez zastavané územie obce.
- § Riešený je systém peších chodníkov a trás v zastavanom území obce a v priechode do extravilánu.
- § Riešený je návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry.
- § Riešené sú opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a celom katastrálnom území.
- § V celkovej kompozícii sídla nie sú riešené žiadne nové výškové dominanty. Riešené sú príslušné organizačné regulatívy na celkové skvalitnenie kompozičného zapojenia rozvojového sídla do charakteru tohoto typu rovinnej poľnohospodárskej krajiny.
- § Riešené sú zmeny hranice zastavaného územia obce, ktoré vyplynú z rozvoja navrhovaných funkcií.
- § Urbanisticko-architektonická hodnota prostredia sídla je v ÚPN riešená návrhom regulatív pre uličnú zástavbu na krížovej ťažiskovej cestnej osi sever-juh a západ-východ, vhodnou dostavbou súborov občianskej vybavenosti, tvorbou peších priestorov a chodníkov s drobnou architektúrou, sadovníckymi úpravami, upokojením automobilovej dopravy.

## **II. Vymedzenie zastavaného územia obce**

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce Pernek bola vytýčená ku dňu 1.10.1988.

Jednou z rozvojových úloh územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnula všetky súčasné a navrhované funkčné rozvojové plochy priamej prevádzky sídla.

§ Nová hranica zastavaného územia je v súlade s grafickým vyjadrením vo výkresoch č. 4,7 navrhnutá na úpravy a nový stav v nasledovných úsekoch :

§ v rámci územia obce :

- v južnej polohe od hranice pri hospodárskom dvore poľnohospodárskej výroby po obvode rozvojových plôch miestnej malovýroby a pozdĺž kanálov ku križovatke s Perneckým potokom
- v západnej časti po obvode rozvojových plôch technickej infraštruktúry – stavba ČOV obce, plôch športu – jazdecký areál, športový areál obce a pozdĺž navrhovaného obchvatu cesty II/501 po križovatku s cestou II/501,
- v severozápadnej časti po obvode pozemkov rozvojových plôch bývania zóny B3 Kršáčka ulici, zóny B6 Seniorske centrum, zóny B4 U Karpruna k ceste II/501,
- v severnej časti po obvode pozemkov rozvojových plôch a už realizovanej skupiny rodinného bývania s napojením na súčasnú hranicu v lokalite Vinohrádky,
- vo východnej časti so zahrnutím dvoch pozemkov rekreačných zariadení a pozemku záhrady v koncovej polohe lokality Zamčisko a realizovaného rodinného domu vo vstupe do údolia Rozglabie,

§ v prevádzke navrhovanej základne cestovného ruchu **Podbabská dolina** dosiaľ nie je stanovená hranica zastavaného územia ;

stanovený je záväzný regulatív, že zastavané územie základne bude stanovené v následne spracovanom Územnom pláne zóny základne CR Podbabské dolina,

§ v prevádzke navrhovaného strediska cestovného ruchu **Baba** dosiaľ nie je stanovená hranica zastavaného územia ;

stanovený je záväzný regulatív, že zastavané územie základne bude stanovené v následne spracovanom Územnom pláne zóny strediska CR Baba.

### III. Regulatívy urbanistického riešenia

#### III.1. Regulatívy pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce

**Obec Pernek** podľa územnoplánovacích dokumentov – Koncepcie územného rozvoja SR II. a Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja je súčasťou severnej rozvojovej osi hlavného mesta SR Bratislava – Záhorie a západnej rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v podhorí Malých Karpát v smere Lozorno – Jablonové – Pernek – Kuchyňa – Rohožník – Sološnica a ďalej severovýchodným smerom na Brezovú pod Bradlom.

Špecifická poloha obce v podhorí Malých Karpát, v rámci širšej aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy a doterajší vývoj spôsobu urbanizácie jej katastrálneho územia dáva veľké predpoklady na zaujímavý program ďalšieho rozvoja pre ponuku širokej škály funkčného rozvoja bývania, výroby cestovného ruchu, rekreácie a športu.

Územným plánom sú stanovené nasledovné rozvojové urbanistické zásady :

§ Hranica katastrálneho územia obce ostáva v súčasnej podobe. Žiadne zmeny neboli požadované, ani nie sú vyvolané riešením územného plánu.

§ Obec sa bude ďalej rozvíjať ako kompaktné urbánne sídlo, ktoré spolu so základňou cestovného ruchu Podbabská dolina a strediskom cestovného ruchu Baba bude tvoriť jeden rekreačný priestor s príslušným stupňom ponukovej vybavenosti pre rekreačné



ubytovanie – štacionárnu návštevnosť a dennú rekreačnú návštevnosť – pasantskú návštevnosť.

§ Vo vzťahu k urbanistickej štruktúre regiónu a stanovenej koncepcii rozvoja obce je vylúčená možnosť tvorby nových samostatných urbanizovaných lokalít bývania a rekreácie vo voľnej krajine katastrálneho územia obce.

§ V záujme riešenia

- optimálnych vzťahov životného prostredia a dopravy v prevádzke obce,
- regionálnych podmienok cestnej dopravy,

je v severozápadnej a severnej polohe plánovaného územného rozvoja obce navrhnutý cestný obchvat cesty regionálneho významu II/501 mimo zástavbu obce ;

súčasťou návrhu je okružná križovatka s cestou II/503 ;

vo výhlade je uvažované v nadväznosti na plánované preradenie kategórie cesty II/503 do I. triedy hlavnej cestnej siete riešiť jej vedenie čiastočne po navrhovanom obchvate a ďalej tunelovým vedením pod hrebeňom Malých Karpát do polohy extravilánu okresného mesta Pezinok.

§ V severnej polohe extravilánu obce je navrhnutý územný rozvoj priemyselno-logistického areálu, ktorý je ponukovo riešený pre sprievodné potreby prevádzky vojenského letiska Kuchyňa, resp. pre koncepčne rozložený program Priemyslového parku Záhorie v rámci jeho sídelnej štruktúry.

§ V nadväznosti na plánovaný rozvoj prevádzky železničnej trate č. 112 Zohor – Plavecký Mikuláš s predĺžením trate do Jablonice je navrhnutý rozvoj vybavenia zastávky Pernek a prepojenia pešou a cyklistickou dopravou s obcou.

§ Lokalita **Pod dedinou** je riešená **s funkciou základne cestovného ruchu** bez možnosti územného rozvoja súčasného rekreačného vybavenia.

§ Lokalita **Podbabská dolina** je riešená **s funkciou základne cestovného ruchu** s návrhom rozvoja verejnej vybavenosti cestovného ruchu a športu v prepojení na obec a rozvojové stredisko cestovného ruchu Baba a s regulatívom vylúčenia ďalšieho územného rozvoja rekreačných chat.

Stanovený je záväzný regulatív, že pre základňu bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny základne CR Podbabská dolina pre podrobné riešenie jej celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

§ Samostatná urbanizovaná lokalita **Baba** je riešená v zmysle doterajšej funkčnosti na cestovný ruch, rekreáciu a šport s návrhom komplexného rozvoja verejnej vybavenosti a ponuky služieb **v kategórií strediska cestovného ruchu a športu** s celoročnou prevádzkovosťou.

Stredisko je riešené s príslušným programom územného rozvoja pre zariadenia vybavenosti, osobných horských dopravných zariadení, lyžiarskych tratí a ďalších pohybových aktivít v jeho prevádzkovom prostredí a v smere do Podbabskej doliny.

Po dohode s Mestom Pezinok je v návrhu ÚPN stredisko riešené ako jeden funkčný a prevádzkový celok aj na časti územia v katastri mesta Pezinok s tým, že obec Pernek si bude schvaľovať len časť rozvojového vybavenia na území katastra obce.

Stanovený je záväzný regulatív, že pre stredisko bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny strediska CR Baba pre podrobné riešenie jeho celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

- § V riešení sú prevzaté všetky podmienky prevádzky
  - Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty,
  - vyhláseného Chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty,
  - navrhovaného Chráneného územia európskeho významu NATURA 2000 Kuchynská hornatina.
- § S cieľom zvýšenia ponukových turisticko-.rekreačných aktivít v regióne je riešený je rozvoj značených peších chodníkov a cykloturistických trás.
- § Je navrhnuté inžiniersku vybavenosť územia rozvíjať podľa vývojových potrieb obce a jednotlivých urbanizovaných lokalít.
- § Stanovené sú regulatívy na skvalitnenie krajinného obrazu rovinného územia katastra v rámci Záhorskej nížiny.

### **III.2. Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce**

---

Obec Pernek má charakter zástavby kompaktného vidieckeho sídla s plošnými funkčnými zónami, ktoré sa postupne rozvíjali rastlým spôsobom pozdĺž ťažiskovej historickej komunikácie a vytvoreného centrálného uličného systému v údolí a aj do terénne vyšších polôh východného svahu.

Návrh územného plánu rešpektuje tieto vývojové danosti a ďalší rozvoj podľa stanovených zásad urbanistickej koncepcie bude v návrhovom období naďalej orientovaný na rozvoj obce v kategórií vidieckeho sídla s rozvojovými funkciami bývania, výroby, sociálneho vybavenia, cestovného ruchu, športu .

V ÚPN k návrhovému obdobiu územného plánu do roku 2021 sú riešené nasledovné rozvojové ciele urbanistickej koncepcie usporiadania a funkčného využitia obce a jej bezprostredného zázemia :

- § Územný rozvoj obce je riešený intenzifikáciou súčasnej zástavby a postupným rozširovaním zastavaného územia na disponibilných plochách podľa vyhodnotenia v prieskumoch a rozboroch, resp. na iných zhodnotených plochách v rámci spracovania návrhu, kde nie je obmedzenie vo vzťahu k chráneným územiám prírody, melioračným úpravám na poľnohospodárskej pôde, pri zachovaní charakteristickej kompozície obce v krajinnom prostredí priechodu roviny Záhorskej nížiny do lesného podhoria Malých Karpát.
- § Hmotovo - priestorová kompozícia obce je riešená v charaktere a mierke architektúry vidieckeho sídla a s rešpektovaním miestnych špecifik krajinného prostredia. V návrhu ÚPN je sledovaný koncepčný cieľ tento charakter krajinej kompozície rovinatej poľnohospodárskej krajiny príslušne skvalitniť aktívnymi opatreniami.
- § Súčasnými priestorovými výškovými dominantami v štruktúre obce sú - veža kostola , objekt zásobníkov v poľnohospodárskom areáli.
- § Územný rozvoj obce je riešený s princípom zachovania charakteru kompaktnej uličnej zástavby obce a vytvorením diferencovaných funkčných zón v urbánnej štruktúre jej zástavby a na obvode.
- § V rozvoji je sledovaný kompozičný princíp zachovania pôvodnej štruktúry zástavby centrálnej časti obce, ktorá sa vyvinula z historickej cestnej dediny s kompaktnou širokou uličnou zástavbou rodinných domov a veľkými záhradami v zadných traktoch pozemkov. Centrálna časť obce je riešená urbanisticko-architektonickou dostavbou funkčných objektov občianskeho vybavenia, s príslušným architektonicko-sadovníckym

dopracovaním, režimom obmedzenia pohybu motorovej dopravy a s tvorbou peších priestorov, siete chodníkov a priestorov zelene.

Pre nadväzné projektové riešenie tohto návrhu ťažiska štruktúry obce sú stanovené konkrétne urbanisticko-architektonické a krajinno-sadovnicke regulatívy.

- § Rozšírená hlavná ulica je riešená s funkciou uličného bulváru s príslušnými úpravami priestoru, verejnej zelene a drobnej architektúry
- § Ďalší kompozičný akcent v tvorbe obce je riešený návrhom druhého uličného bulváru v rámci vyvýšeného priestoru zástavby navrhovanej zóny bývania B3 - Kršačka s priechodom do nového obecného centra – námestia, kde je navrhnutý súbor sústredenej občianskej vybavenosti.
- § Nové námestie je previazané parkom a pešou zónou v mieste začiatku rozšírenej hlavnej ulice, kde v zachovalom kompozične dominantnom objekte je navrhnuté vybavenie Turistickej informačnej kancelárie s expozíciou histórie a cyklocentrum.
- § V bočnej polohe rozvojovej zástavby obce v severnej časti pri obytnom súbore B4 - U Kasprúna je v priestore bohatej zelene navrhnutý samostatný súbor Seniorskeho centra.
- § Navrhnutý je rozvoj športovo-rekreačného areálu obce v dvoch prevádzkových častiach.
- § V zástavbe obce je riešená rozvojová ponuková vybavenosť pre turizmus a rekreáciu obce.
- § Riešený je návrh aktivizácie činnosti v areáli hospodárskeho dvora, kde je v súčasnosti prevažne nevhodná zástavba a zdevastované celé prostredie, na novú polyfunkčnú hospodársku činnosť V1 s regulatívami pre zabezpečenie :
  - lepšej kultúry prostredia a architektúry objektov a oplotenia v kontakte hospodárskeho dvora s obytnou zónou sídla,
  - systémovej výsadby izolačnej zelene po obvode areálu.
- § V nadväznosti na súčasný areál je navrhnutá zóna komunálnej a remeselnej výroby RV1-RV3.
- § V priamej väzbe na severovýchodný okraj zástavby obce je riešený rozvoj funkcie výroby formou ponukovej plochy priemyselno-logistickej zóny V2, resp. priemyselného areálu s príslušným dopravným cestným sprístupnením.
- § Riešený je návrh dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu súčasných ciest II/501 a II/503 cez zastavané územie obce.
- § Riešený je systém peších chodníkov a trás v zastavanom území obce a v priechode do extravilánu.
- § Riešený je návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry.
- § Riešené sú opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a celom katastrálnom území.
- § V celkovej kompozícii sídla nie sú riešené žiadne nové výškové dominanty. Riešené sú príslušné organizačné regulatívy na celkové skvalitnenie kompozičného zapojenia rozvojového sídla do charakteru tohoto typu rovinatej poľnohospodárskej krajiny.
- § Riešené sú zmeny hranice zastavaného územia obce, ktoré vyplynú z rozvoja navrhovaných funkcií.
- § Urbanisticko-architektonická hodnota prostredia sídla je v ÚPN riešená návrhom regulatív pre uličnú zástavbu na krížovej ťažiskovej cestnej osi sever-juh a západ-východ, vhodnou dostavbou súborov občianskej vybavenosti, tvorbou peších priestorov a chodníkov s drobnou architektúrou, sadovnicými úpravami, upokojením automobilovej dopravy.

### III.3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia

---

V územnom pláne je navrhnuté urbanisticko-architektonické skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkového záujmu tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu :

- § Návrh urbanisticko-architektonického skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkovej hodnoty tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu ;  
ťažiskom tohoto riešenia je centrálna časť obce s návrhom vhodnej prestavby objektov občianskeho vybavenia, tvorbou peších priestorov, drobnej architektúry, revitalizáciou parkových priestorov, vzrastlej zelene tak, aby sa ulice s pôvodnou zástavbou, areál kostola a areál cintorína stali atraktívnym spoločenským vybavením obce.
- § V štruktúre pôvodnej rozšírenej uličnej zástavby v centrálnej časti obce nebolo v historickom vývoji vytvorené funkčné námestie so sústredením spoločenského života obyvateľov.  
V územnom pláne je navrhnuté vytvorenie tzv. obecného námestia s funkčnou občianskou vybavenosťou a architektonicko-výtvarným stvárnením v parkovom prostredí.
- § Zachované súbory pôvodnej kompaktnej zástavby s hodnotnou architektúrou v centrálnej časti sídla s historickým kompozičným charakterom pôvodnej uličnej zástavby podľa vymedzenia v urbanistickom výkrese sú navrhnuté na revitalizáciu podľa osobitných urbanisticko-architektonických regulatív tak, aby sa zvýraznila kultúrna hodnota sídla a zvýšila sa jeho atraktivita pre turistickú návštevnosť.
- § Súčasťou riešenia zvýšenia kultúrnej hodnoty sídla je aj tvorba systému sídelnej zelene so zapojením súčasných plôch parčíkov a zelene v zastavanom území, riešenie ich revitalizácie a previazania na krajinnú zeleň.
- § V rámci katastra obce je stanovený koncepčný princíp riešiť skvalitnenie prostredia okolo všetkých sakrálnych a pamätných objektov pri cestách vo voľnej krajine, ktoré významne dotvárajú kultúrno-historický a krajinný obraz Borskej nížiny a podhoria Malých Karpát - kaplnky, kríže
- § Stanovený je organizačný regulatív riešiť v územných a stavebných konaniach vyplývajúce povinnosti zo zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu.

### III.4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej hodnoty územia

---

Nadväzne na krajinnú charakteristiku územia a súbor aktuálnych údajov a opatrení pre tvorbu ekologickej stability územia je v návrhu ÚPN obce riešené dotvorenie krajinej štruktúry katastra obce s návrhmi :

- § **krajinej zelene** v katastrálnom území obce s riešením jednotlivých prvkov územného systému ekologickej stability,
- § **sídelnej zelene** v zastavanom území a po obvode zástavby obce a samostatných urbanizovaných lokalít,
- § **kompozičných a estetických urbanisticko-krajinných prvkov** v spádovom území obce.

### III.4.1. Tvorba krajinnej zelene

Na území katastra obce sa nachádzajú nasledovné chránené územia :

- § **Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty** v zábere východnej časti katastra obce, kde v zmysle § 13 platí druhý stupeň ochrany s príslušnými ochrannými a organizačnými opatreniami. CHKO bola vyhlásená v roku 1976 a po aktualizácii hranice v roku 2001 ma rozlohu 64 610,1202 ha, ktorá je na území Bratislavského, Trnavského a Trenčianskeho kraja. Hranica CHKO prechádza po severovýchodnom a východnom okraji zastavaného územia obce
- § **Chránené vtáčie územie Malé Karpaty – CHVÚ 014**, ktorého hranica je vedená v časti katastra obce paralelne s hranicou CHKO,
- § navrhované **Chránené územie európskeho významu NATURA 2000 Kuchynská vrchovina – SKUEV 0276**, ktorého hranica je vedená cez lesné pásmo Malých Karpát a pozdĺž cesty II/503 v severnej časti katastrálneho územia obce.

Na území katastra obce nie sú vyhlásené žiadne iné maloplošné chránené územia.

#### Návrh rozvoja

- § posilnenie navrhovaných prvkov Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Bratislava-vidiek (1993)
  - **biocentrum regionálneho významu RBC 18 - Skalka** v údolnej časti vrchu Heštun,
  - **lokalita genofondovo významných druhov fauny a flóry GVL 1 – Heštun** v údolnej časti vrchu Heštun,
  - **lokality genofondovo významných druhov fauny a flóry GVL 2 – Rozglabie** v údolí Rozglabie,
  - **líniové pôdoochranné interakčné prvky** v podhorí v priestoroch Lieština – Hrabník pozdĺž potokov, na severovýchodnom priestore Kršiačka.

V rozvojovom riešení územia sú navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability, ktoré je potrebné realizovať konkrétnymi opatreniami v spolupráci zainteresovaných subjektov štátnej správy ochrany prírody a krajiny, vlastníkov, resp. prevádzkovateľov pozemkov :

#### biokoridor regionálneho významu

- § **RBK 1 Pernecký potok** - prostredie toku potoka v prepojení medzi lesným celkom Skalka a lesným komplexom Borská nížina –Malá Hviezda
  - funkcia - systémové rozdelenie rovinnej poľnohospodárskej krajiny, významný krajinný prvok kompozície okraja zástavby obce, ochrana a revitalizácia brehovej zelene, tvorba stanovišťa fauny, prirodzená závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou.
  - návrh - systémovej výsadby vetrolamových drevín a brehovej kríkovej zelene,

#### biocentrum miestneho významu

- § **MBC 1 Spodné diely** - mokraďová zeleň a priestor bývalej vodnej plochy vo voľnej krajine
  - funkcia - obnova vodnej plochy ochrana a revitalizácia zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišťa fauny, dôležitý krajinný prvok prirodzenej závlahy,
  - návrh - obnova pôvodného prírodného charakteru vodnej plochy v krajine , výrub náletových stromov a kríkov, závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou,

#### biokoridory miestneho významu

- § **MBK 1 Medzi luhmi** - prostredie toku kanála v západnej polohe od obce v priečnom prepojení medzi podhorským lesným celkom Hykovské v CHKO Malé Karpaty, navrhnutým biocentrom miestneho významu MBC 1 Spodné diely a lesným celkom Šimúnka v Borskej nížine

- funkcia - systémové rozdelenie poľnohospodárskej krajiny, ochrana a revitalizácia brehovej zelene, tvorba stanovišťa fauny, prirodzená závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou.
- návrh - systémová výsadba vetrolamových drevín a kríkovej zelene,
- § **MBK 2 Kršiačka** - prostredie poľnohospodárskej krajiny západne od obce v priečnom prepojení medzi podhorským lesným celkom Drieňová hora v CHKO Malé Karpaty na severnom okraji zástavby obce, po lesný celok Poddubské pri letisku
- funkcia - systémové rozdelenie poľnohospodárskej krajiny, ochrana a revitalizácia brehovej zelene, tvorba stanovišťa fauny, prirodzená závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou.
- návrh - systémová výsadba vetrolamových drevín a kríkovej zelene,
- § **MBK 3 Humníská** - prostredie poľnohospodárskej krajiny severne od obce v priečnom prepojení medzi podhorským lesným celkom Šurmička v extraviláne zástavby obce po
- § **MBK 2 Kršiačka**
- funkcia - systémové rozdelenie poľnohospodárskej krajiny, ochrana a revitalizácia brehovej zelene, tvorba stanovišťa fauny, prirodzená závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou.
- návrh - systémová výsadba vetrolamových drevín a kríkovej zelene,
- § **MBK 4 Furtský potok** - prostredie poľnohospodárskej krajiny severne od obce v priečnom prepojení medzi podhorským lesným celkom Šurmička k železničnej trati a vedľa nej po lesný celok Poddubské
- funkcia - systémové rozdelenie poľnohospodárskej krajiny, ochrana a revitalizácia brehovej zelene, tvorba stanovišťa fauny, prirodzená závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou.
- návrh - systémová výsadba vetrolamových drevín a kríkovej zelene,
- § **MBK 5 Fligador** - prostredie poľnohospodárskej krajiny severne od obce v priečnom prepojení medzi podhorským lesným celkom Dubník v CHKO k železničnej trati a vedľa nej po lesný celok Poddubské
- funkcia - systémové rozdelenie poľnohospodárskej krajiny, ochrana a revitalizácia brehovej zelene, tvorba stanovišťa fauny, prirodzená závlaha územia a ochrana pôdy pred veternou eróziou.
- návrh - systémová výsadba vetrolamových drevín a kríkovej zelene.

#### **Navrhované líniové interakčné prvky**

- § **IP 1** - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty II/503 od zástavby obce po lesný celok Borského lesa v lokalite Hanáková
- § **IP 2** - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty II/501.

Územný plán preberá a dopĺňa už stanovené návrhy ďalšieho dotvorenia krajinnej štruktúry vo forme regulatív pre :

- § obnovu nelesnej stromovej vegetácie a zakomponovanie pásových a uzlových prvkov ekologickej stability v rámci tvorby siete miestnych biokoridorov pozdĺž vodných tokov a ich pôvodných meandroch, umelých kanálov, ciest a železničnej trate,
- § skvalitnenie okrajových častí lesných komplexov vhodnými drevinnými výsadbami a krajinnými kompozičnými úpravami,
- § riešenie prevlhčenia pôd a budovanie vetrolamov, rozčlenenie veľkých honov pôdy sieťou poľných ciest a výsadbou vegetácie ;  
v silne zamokrených polohách v rámci spracovania Projektu pozemkových úprav vyňať ornú pôdu z PPF a nechať ju zarásť vlhkomilnou vegetáciou, resp. previesť na TTP,

riešenie prevádzkových opatrení v evidovaných bodoch krajinne hodnotných pohľadových smeroch podľa prieskumov a rozborov územia ;  
smerovanie turisticko-rekreačnej návštevnosti v evidovaných miestach s výraznými pozitívami v krajine,

- § systémovo riešiť revitalizáciu súčasnej zelene a nové výsadby zelene pozdĺž ciest II/501, II/503, železničnej trate s funkciou kompozičného vnemu a protihlukovej clony,
- § riešenie vyhodnotených plošných negatív v krajine podľa prieskumov a rozborov.
- § zabezpečenie revitalizácie tokov – zakladanie a doplňovanie brehových porastov pôvodnými drevinami, postupná eliminácia šľachtených topoľov a agátu, zlepšiť životné podmienky pre ryby a druhy živočíchov ;  
uprednostniť revitalizáciu regionálnych biokoridorov,
- § v akumuláčnych depresiách obmedziť používanie agrochemikálií na minimum a realizovať opatrenia na poľnohospodárskych farmách na zamedzenie prieniku ropných látok a vodou riedených exkrementov hospodárskych zvierat do podzemných vôd,
- § riešiť v rámci spracovania Projektu pozemkových úprav územnú ochranu vybraných vzorkov typov pôd ako prostredia spoločenstiev pôdotvorných organizmov,
- § v obvode ťažobného priestoru kameňolomu riešiť súvislú ochrannú izolačnú zeleň v záujme eliminovania negatívnych dôsledkov prevádzky na okolité prírodné prostredie.

#### III.4.2. Tvorba sídelnej zelene

V rámci tvorby systému sídelnej zelene je v ÚPN navrhnuté :

- § tvorba obecného námestia v centre obce s parkom,
- § nové námestia s parkom v priestore pred Kultúrnym domom,
- § dotvorenie priestoru križovatky ciest II/501, II/503 pri moteli Pod Heštúnom na námestie s vybavenosťou a parkom s prepojením na súbor občianskej vybavenosti vna okraji zástavby obytnej zóny B1 Slamky,
- § súčasnú zeleň na rozšírenej centrálnej ulici a v ďalších uličných priestoroch v obci revitalizovať s príslušnými výsadbami vybraných druhov drevín, etážovitých kríkov s vhodným farebným skeletom, s trvalkovými kvetinovými záhonmi, riešiť ich so sieťou chodníkov a drobnou architektúrou – lavičky, odpadové koše, večerné osvetlenie, stojany na bicykle, informačný systém – tak, aby tieto priestory boli estetické a atraktívne pre obyvateľov a návštevníkov sídla,
- § riešiť súčasné neusporiadané plochy zelene pri komunikačných vstupoch do obce,
- § systémovo riešiť plochy zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na :  
priestory cestných vstupov do obce zo všetkých svetových strán,  
obvod pozemku výrobného areálu hlavne z ich vstupných strán,
- § riešiť revitalizáciu zelene v cintoríne a na jeho obvode oplotenia s koncepčným princípom zvýraznenia funkcie vstupu a tvorby centrálneho pešieho chodníka s alejou stromoradia,
- § riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch :
  - pri kostole
  - pri športovom areáli,
  - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepčným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe,
- § systémovo riešiť pásy izolačnej zelene po obvode navrhovaného priemyselného areálu v severnej polohe okraja zástavby obce,
- § súbežne s realizáciou navrhovanej križovatky pri cestnom vstupe do obce zo západu riešiť systémovú výsadbu okolitej zelene,

- § samostatné riešenie zelene na zonálnej úrovni si vyžaduje prestavba lokality Baba na stredisko cestovného ruchu,
- § samostatné riešenie zelene na zonálnej úrovni si vyžaduje rekreačná lokalita Podbanská dolina.

### **III.4.3. Tvorba kompozičných a estetických urbanisticko – krajinných prvkov**

V tvorbe kompozičných a estetických urbanisticko - krajinných prvkov je v ťažiskovom území prevádzky obce navrhnuté :

- § zachovanie a zvýraznenie výškovej kompozičnej dominanty kostola obce v prístupových pohľadoch – tvorba priehľadov, výsadby kompozičných vysokých drevín, večerného osvetlenia,
- § riešiť samostatným projektom v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom krajinné dotvorenie prostredia toku Perneckého a Kostolného potoka s dôrazom na ich kompozičné zapojenie do krajinného prostredia, riešiť prostredie brehov s systémovou výsadbou charakteristických mokraďových drevín a kríkov, s pešími chodníkmi, prístupmi k vodnej hladine,
- § súbežne s realizáciou navrhovaného pešieho a cyklistického prepojenia obce s obcou Kuchyňa, obcou Jablonové a rekreačnou lokalitou Podbabská dolina riešiť systémové aleje drevín s odporúčanými stromami orech, gaštan, ovocné stromy,
- § riešiť postupné odstránenie stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových transformovní v území zástavby obce, v novej zástavbe riešiť zásadne všetky rozvody kábelizáciou,
- § v určených bodoch významných priestorov a panoramatických pohľadov riešiť vhodné prevádzkové podmienky na možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu s prvkami drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod.,

#### **Výškové pohľadové dominanty v krajine**

- § VD1 – veža kostola
- § VD2 – konštrukcie poľnohospodárskych zásobníkov v areáli firmy PAS s.r.o.
- § VD3 – konštrukcie stožiarov telekomunikácií v lokalite Baba
- § VD4 – vyhladková veža v rámci vybavenia vrcholovej stanice sedačkovej lanovky

#### **Krajinne hodnotné pohľadové smery**

- § PS1 – Diaľkový pohľad z cestného prístupu do obce od cesty II/-503 z Malaciek na kultúrnu krajinu extravilánu obce a panorámu obce s horstvom Malých Karpát od lokality Bôrik - Hanáková na hranici katastra ;  
- priestor pre vhodné kompozičné dopracovanie s možnosťou tvorby cestného vybaveného oddychového miesta.
- § PS2 – Panoramatický pohľad na typickú rovinnú poľnohospodársku krajinu Borskej nížiny s vidieckym sídlom a plánom bohatých lesov v pozadí na okraji zástavby obce pri športovom areáli ;
- § PS3 – Panoramatický pohľad na obec a prostredie Borskej nížiny z oddychového a výletného miesta Vyšná Skalka.
- § PS4 – Panoramatický pohľad na hlavnú ulicu obce a okolitú zástavbu vo svahovom prostredí podhoria z plochy pred areálom motela  
- priestor pre vhodné kompozičné dopracovanie s vhodným funkčným námetom námestia s parkom.
- § PS5 – Panoramatický vyhladkový bod na oddychovom mieste v zákrute cesty II/503 nad obcou



- priestor je potrebné riešiť ako vybavené oddychové miesto, vyčistiť, prístrešok vymeniť za architektonicky atraktívny, osadiť posedenie, informačnú tabuľu, kontajner na odpady.
- § PS6 – Panoramatický pohľad na centrálny priestor strediska Baba s výhľadom na okolité komplexy lesov hrebeňa Malých Karpát.
- § PS7 – Vyhliadková panoráma z hrebeňa Malých Karpát na veži objektu vrcholovej stanice sedačkovej lanovky SL1
  - riešenie atraktívneho vybavenia v rámci objektu vrcholovej stanice sedačkovej lanovky.

### III.5. Regulatívy pre rozvoj bývania

---

Rozvoj bývania v obci je navrhnutý na základe urbanisticko-demografických princípov v kapitole 8.3. s nasledovnými konkrétnymi postupmi :

V demografickom vývoji je navrhnutý **rozvojový nárast počtu obyvateľov na stav do cca 1 500 obyvateľov**, t.j. nárast o cca 700 obyvateľov v časovom horizonte 15 rokov k návrhovému roku 2021.

Rozvoj bytového fondu je v územnom pláne riešený formou bývania v rodinných domoch a maloobjemových bytových domov s nasledovnými konkrétnymi postupmi :

- a. **priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu** z vlastnej iniciatívy vlastníkov domov a bytov, využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný, resp. prechodne obývaný domový a bytový fond v pôvodnej zástavbe v súlade so stanovenými podmienkami regulatív územného plánu,
- b. **dostavbou voľných prelúk** v rámci súčasnej uličnej zástavby na pozemkoch v zastavanom území obce podľa ÚPN, **využitím záhrad** rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami, po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu,
- c. **návrhom nových lokalít** po obvode zástavby sídla v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu :

#### Navrhované rozvojové zóny

---

zóna - preluky v zástavbe	cca 41-72 b.j.- rodinné domy (do súčtu zaradených 41b.j.)
zóna B1 - Slamky	64 b.j.- rodinné domy
zóna B2 - Záhrady	12 b.j.- rodinné domy
zóna B3 - Kršačka	62 b.j.- rodinné domy a súbor radových domov
zóna B4 - U Kasprúna	42 b.j.- rodinné domy
zóna B5 - Pri pošte	14 b.j.- rodinné domy
zóna - Seniorské centrum	20 b.j.- malometrážne byty

Spolu cca 255 bytových jednotiek

- § Nové plochy na bývanie budú riešené v okrajových polohách zástavby obce s rozšírením zastavaného územia obce v rozsahu podľa návrhu rozvoja obce ÚPN s nasledovnou orientačnou plošnou štruktúrou zástavby :
- individuálne rodinné domy - pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m<sup>2</sup>,
  - radové rodinné domy – do 300 m<sup>2</sup>
  - predpoklad 1 rodinný dom = 1 byt ;

- § V rozvojových plochách bývania sú riešené plochy občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.
- § Návrh počíta s využitím časti plôch veľkých záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania.
- § Zachovanie a obnova pôvodného urbanistického súboru kompaktnej zástavby centra obce s charakteristickým uličným domoradím a prvkami regionálnej ľudovej architektúry je riešené podľa stanovených osobitných urbanisticko-architektonických regulatív s vhodným funkčným využitím. Tieto budú konkretizované v projektovej príprave obnovy súboru.
- § Návrh nových lokalít rodinného bývania je riešený zásadne so záhradami po obvode zástavby sídla.
- § Pre prípravu výstavby jednotlivých obytných zón, územné a stavebné konania bývania sú stanovené vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy – viď kapitola IV., ktoré budú ďalej konkretizované v nadväznej príprave jednotlivých zón bývania.
- § Formy rozvoja bývania mimo zastavaného územia obce, resp. vo voľnej krajine katastra obce nie sú principiálne navrhované a v regulatívoch ÚPN sa nepripúšťajú.
- § Stanovený je regulatív, že rozvojové zóny bývania budú riešené so zapojením rozvodov pitnej vody a odkanalizovania do obecnej ČOV.
- § Stanovený je regulatív, že navrhované stavby bývania budú vo vzdialenosti min. 50 m od hranice lesných pozemkov.

Poznámka : Záväzné regulatívy pre projektové riešenie zón bývania sú uvedené v kapitole IV.

### **III.6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti**

---

Riešenie v návrhu územného plánu je zamerané na dotvorenie súčasnej štruktúry občianskeho vybavenia, ktoré v tejto kategórii veľkosti vidieckeho sídla cca 1 500 obyvateľov a v ponuke rekreačnej návštevnosti v rámci aglomeračnej spádovosti hlavného mesta SR Bratislavy a regiónu dosiaľ chýba :

- § Riešená je optimálna štruktúra kompletovania občianskej vybavenosti podľa urbanistických štandardov tak, aby zodpovedala výhľadovému počtu obyvateľov a aj potrebám sledovanej turisticko-rekreačnej prevádzky obce a samostatných urbanizovaných lokalít v katastri k návrhovému roku 2021.

Koncepčným cieľom je, aby občianska vybavenosť obce zaručovala komplexnosť ponuky pre komfortný život obyvateľov, bez nutnosti cestovať za vybavenosťou mimo sídla a aby plnila aj veľmi dôležitú funkciu atraktívnej vybavenosti pre dennú, hlavne koncom týždňovú turisticko-rekreačnú návštevnosť.

#### **III.6.1. Školstvo a výchova**

---

##### **Materská škola**

- § Z hľadiska predpokladaného vývoja demografickej štruktúry obyvateľstva obce je potrebné pripraviť podmienky pre rozvoj predškolskej výuky detí. Súčasný riešenie materskej školy v rámci objektu základnej školy nie je perspektívne.

Pre vývojovú demografickú potrebu je navrhnuté riešiť nové zariadenia materskej školy v plánovanej rozvojovej lokalite OV1.

- § V priestorovom naviazaní na areál je navrhnuté vybavenie Detského zábavného sveta pre deti v skupine 3-15 rokov s preliezačkami, pieskoviskom so šmýkačkou, malým ihriskom pre loptové a pohybové hry, oddychovým altánkom a pod.

### **Základná škola**

- § V rozvojovom programe obce treba očakávať iný demografický vývoj s nárastom väčšieho počtu mladých rodín so školopovinnými žiakmi. Podľa toho súčasný prevádzkový stav Základnej školy si bude vyžadovať vývojovo prestavbou a dostavbou objektu školy riešiť :

- viactriednosť školy samostatne pre každý ročník 1-4 , ktorá zaručí aj príslušnú kvalitu výuky jednotlivých ročníkov,
- priestory pre kabinety - učebne pre jazyky, pre zemepis, dejepis a prírodopis,
- vybavenie školského klubu a pre mimoškolské aktivity,
- zväčšenie telocvične pre možnosť využitia na loptové hry,
- stavebno-technickú rekonštrukciu hlavnej budovy – výmena okien, strecha, sociálne zariadenia, zateplenie, vykurovanie.
- viacúčelové ihrisko pre loptové hry v zadnej časti pozemku s umelým povrchom pre malý futbal, hádzanú, basketbal, volejbal, s tým, že športové vybavenie mimo školský výukový proces bude slúžiť aj pre šport mládeže, obyvateľov a návštevnosť obce ;

tento návrh je v súlade s Národným programom rozvoja športu v SR Ministerstva školstva SR, ktorý sa postupne realizuje.

### **Stredné školstvo**

Zariadenie pre stredné školstvo v obci nie je navrhnuté.

Centrami stredného školstva sú v návrhu okresné sídlo Malacky, krajské sídlo Bratislava a iné.

### **Mimoškolská výchova a aktivity**

- § V novom centre obce riešiť areál Detský svet, ktoré budú tvoriť viacúčelové plochy pre detské a mládežnícke hry a aktivity s vybavením :

- detské ihrisko pre skupinu detí do 10 rokov – drevený hrad so šmýkačkou do pieskoviska, pieskovisko, prevažovačky, zvislá sieť na šplhanie, koníky na spružinách, hojdačky, lavičky pre deti a rodičov,
- viacúčelové trávnaté ihrisko pre loptové hry, ihrisko exteriérového stolného tenisu,
- chodník a plocha pre korčuľovanie, skateboard, kolobežky s konštrukciami rôznych rámp.

- § V rámci zástavby lokalít nového bývania budú vo vhodných spádových priestoroch riešené v podrobných návrhoch súborov aj detské a mládežnícke ihriská pre mimoškolské hry a šport.

### **III.6.2. Kultúra a osвета**

---

- § Riešené je prevádzkové zapojenie nového Kultúrneho domu s centrálnou časťou obce OV3 :

- s prepojovacím peším chodníkom,
- tvorby vstupnej časti objektu ako zhromažďovacieho priestoru pre spoločenské a kultúrne podujatia s nadväzujúcim parkom ;

Námestie a park sú koncepčne riešené s kombinovanou dlažbovou úpravou, drobnou architektúrou - lavičky, verejné osvetlenie, stojany na odkladanie bicyklov, odpadové nádoby, s trávnikmi, kvetinovými záhonmi, okrasnými kríkmi ;

Ako súčasť námestia je riešený malý amfiteáter pre kultúrno-spoločenské podujatia, hudobné koncerty a pod. v prírodnom prostredí.

- § Navrhnuté je premiestnenie miestnej knižnice z objektu Obecného úradu do Kultúrneho domu, rozšíriť jej prevádzku aj o čítareň-videotéku.
- § V rámci navrhovanej dostavby areálu motela Pod Heštúnom je riešená aj spoločenská vybavenosť - viacúčelová sála, klubovňa, herňa, ktoré budú využívané aj pre kultúrno-spoločenské podujatia obce.
- § V polohe pred motelom Pod Heštúnom je navrhnuté vytvoriť obecné námestie s verejnou vybavenosťou a parkom OV4, ako priestor pre denné spoločenské aktivity obyvateľov a rekreačnú návštevnosť obce.
- § V rámci navrhovaného prevádzkového zariadenia TIK – turistickej informačnej kancelárie je navrhnuté riešiť aj priestor výstavnej prezentácie histórie obce a nadväzne priestor pešej zóny OV2 s ďalšou vybavenosťou - kaplnka, park smerom k navrhovanému obecnému námestiu.
- § V rámci štruktúry pôvodných objektov zástavby obce je navrhnuté riešiť atraktívne zariadenia pre aktivizáciu spoločenského života občanov rôznych vekových kategórií a záujmových skupín v obci, podmienky pre obnovu a rozvíjania ľudových tradícií, ich prezentácie, podmienky pre aktivity rôznych záujmových skupín.
- § Navrhnuté je riešiť architektonickú a parkovú úpravu pri rímsko-katolíckom kostole tak, aby slúžil ako ďalší spoločenský priestor obce ;  
obdobne sú navrhnuté architektonické úpravy a revitalizácia zelene vo všetkých súčasných plochách a rozšírených priestoroch ulíc v zástavbe obce.
- § V rámci rozvoja areálu Baba na stredisko cestovného ruchu s celoročnou prevádzkou je navrhnuté v jeho rozvojovom centre aj spoločenské vybavenie
  - viacúčelová spoločenská sála - 200 miest, kaviareň, klubovňa, herňa ;konkrétne vybavenie strediska bude riešené v podrobnejšom územnoplánovacom podklade -urbanisticko-architektonickej štúdií zóny, resp. územnom pláne zóny.

### III.6.3. Šport a telovýchova

---

- § Riešený je rozvoj súčasného športového areálu obce – OV5 v severnej polohe zástavby obce s navrhovaným vybavením :
  - tribúna a klubová vybavenosť pri futbalovom ihrisku – klubovňa a kancelária klubu šatne a hygienické zariadenie športovcov, sklady, posilňovňa, sauna,
  - otočenie futbalového ihriska v smere sever-juh, vedľajšie tréningové futbalové ihrisko s večerným osvetlením
  - areál ihrísk loptových hier – kurty pre tenis a bandminton, ihriská pre volejbal, basketbal, hádzanú-malý futbal,
  - pohostinstvo klubu s verejnou hygienickou vybavenosťou, pokladňou areálu,
  - vstupné parkovisko areálu ;po obvode areálu sú navrhnuté výsadby izolačnej ochrannnej zelene.
- § Návrh tvorby jazdeckého areálu na koňoch – OV6 s vybavením :
  - jazdecký klub – klubovňa s občerstvením, šatne a hygienické vybavenie pre členov klubu,
  - tribúna štadióna parkúru – ako súčasť objektu športového klubu,
  - parkúrový štadión,
  - areál jazdeckej školy,
  - koniareň s hospodárskym zázemím,
  - kapacitné parkovisko,
  - hospodársky areál – údržba všetkých športovísk a trávnikov športového areálu.

Plocha štadióna parkúru je navrhovaná aj na organizovanie iných športovo-rekreačných podujatí :

- terénne behy, orientačné behy, cyklokros, letecké modelárstvo, lukostreľba, športový rybolov a iné.

§ Návrh kompletovania športovej vybavenosti v rámci areálu Základnej školy

- viacúčelové ihrisko pre malý futbal, hádzanú, basketbal, volejbal s umelým povrchom,
- dostavba telocvične tak, aby jej rozmery umožnili využitie aj pre loptové a pohybové hry, s tým, že vybavenie mimo školský výukový proces bude slúžiť aj pre šport mládeže, obyvateľov a návštevnosť obce ;

návrh je v súlade s Národným programom rozvoja športu v SR Ministerstva školstva SR, ktorý sa postupne realizuje,

§ Podľa urbanistických ukazovateľov sú v jednotlivých častiach obytnej zástavby obce navrhnuté areály športových ihrísk pre spádové obyvateľstvo, mládež a deti s odporúčaným vybavením :

- viacúčelová trávnatá plocha pre loptové hry s basketbalovými košmi a malými brámkami, detský kút zábavy so súborom preliezačiek, húpačiek, pieskoviskom, plochou pre hry, prístreškom pre oddych,

§ V rámci katastra obce je riešený rozvoj programu regionálnej turistiky s vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie :

- mototuristika v rámci aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy,
- pešia turistika, cykloturistika s označenými trasami :

\* v prepojení obec Pernek – trasa so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty II/501 smerom do obce Kuchyňa a ďalej po súčasných poľných a lesných cestách,

\* v prepojení obec Pernek – so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty II/501 smerom do obce Jablonové.

Poznámka : Návrh rozvoja športovej vybavenosti v rámci lokalít Podbabská dolina a Baba je na základe záveru pripomienkového konania k návrhu ÚPN uvedený len v textovej smernej časti.

#### **III.6.4. Zdravotníctvo**

---

V súlade so sledovaným princípom tvorby komfortného bývania a občianskej vybavenosti v obci je navrhnuté :

§ V novom centre obce s navrhovaným súborom občianskej vybavenosti – OV1 riešiť zariadenie pre vývojovo potrebnú funkciu zdravotného strediska s prevádzkou :

- ambulanciou praktického lekára pre dospelých, detského lekára, stomatológa, spolu s vybavením pre zamestnancov a pacientov – čakáreň, hygienické zariadenie,
- lekáreň s výdajom zdravotníckych potrieb.

§ Vývojovo je potrebné s nárastom nových obyvateľov obce počítať so zriadením aj súkromných ambulancií v rámci rozvoja rodinného bývania.

§ Špecializovanú zdravotnícku starostlivosť a nemocničné služby budú ďalej poskytovať zariadenia v Malackách a v Bratislave.

Súčasný priestor ambulancie v objekte Obecného úradu bude využitý na inú funkciu občianskej vybavenosti.

#### **III.6.5. Sociálna starostlivosť**

---

V rámci starostlivosti o obyvateľov obce v dôchodkovom veku, resp. aj ako ponuka pre iných záujemcov tejto vekovej kategórie o bývanie je navrhnutý program rozvoja služieb sociálnej starostlivosti, hlavne pre vekovú skupinu generácie starších seniorov v obci, ktorí

sú odkázaní na starostlivosť, ale aj vo forme ponuky pre iných záujemcov tejto vekovej kategórie o bývanie v rámci aglomeračného regiónu Bratislavy :

- § Návrh zariadenia Seniorské centrum – v rozvojovej ploche nového obvodu bývania pre špecifickú ponuku bývania s vybavením :
- malometrážnymi bytmi, - kapacita 10-15 bytových buniek
  - samostatnými izbami so spoločným vybavením – kapacita 20 izieb
  - príslušným vybavením v I. nadzemnom podlaží – jedáleň, spoločenská miestnosť, zdravotná regenerácia, opatrovateľská služba, lekárska starostlivosť,
  - oddychovou časťou v parkovom prostredí s plochou pre pohybové aktivity.

### **III.6.6. Komerčná vybavenosť**

---

#### **Maloobchodná sieť a služby**

S cieľom riešiť skvalitnenie siete občianskej vybavenosti v záujme zabezpečenia kvalitného štandardu bývania, ponuky aj pre obyvateľov, zamestnancov a rekreačnú návštevnosť obce je v súlade urbanistickými štandardami pre obec s typom vidieckeho rekreačného sídla navrhnuté :

- § V rámci navrhovaného obecného námestia s dostavbou motela Pod Heštúnom OV4 riešiť sprievodne aj súbor predajní a služieb s odporúčaným sortimentom :
- noviny a tabak, miestne a regionálne suveníry, darčeky, kvety,
  - cukráreň s terasou v parku ;
- ako súčasť tohto priestorového vybavenia je v polohe vstupu do zóny bývania B1 Slamky riešene združené vybavenie :
- obchod potravín, pohostinstvo, služby, malé ihrisko pre deti a mládež.
- § V rámci tvorby novej rozvojovej zóny bývania B4 Kršačka je navrhnuté nové obecné centrum s námestím, kde je navrhnutý súbor obchodov a služieb – OV1
- obchodné centrum s predajnými plochami pre odporúčaný sortiment a služby : odevy, obuv, kožená galantéria, šport, sklo, papiernictvo, knihy-hudobniny, drogéria-farby, laky, elektro, stávková kancelária,
  - predajňa domáce potreby - železiarstvo,
  - dom služieb - krajčírstvo, kaderníctvo, zberňa čistenia prádla a odevov, oprava elektrospotrebičov, rozmnožovanie,
  - zdravotné stredisko,
- ďalšie ponukové predajne priestory,
- Návrh ÚPN predpokladá tvorbu ďalších súkromných obchodných predajných priestorov a služieb v rámci uličnej zástavby rodinných domov súčasnej a navrhovanej štruktúry zón bývania.
- § Vo forme stavebnej obnovy zachovalého objektu na začiatku rozšíreného súboru pôvodných domov hlavnej ulice je navrhnutá TIK - Turistická informačná kancelária s odporúčaným vybavením :
- informačný pult s poradenskou a ubytovacou službou, informácie o SR, regióne a obci, služby cestovnej kancelárie,
  - cyklocentrum s požičovňou, servisom a úschovňou bicyklov,
  - stála výstavná expozícia histórie obce,
- nadväzne je v tomto súbore OV2 navrhnutá pešia zóna smerom k novému obecnému námestiu s ďalšou vybavenosťou – kaplnka, park.
- § Navrhnutá je prestavba objektu Pošty na združené vybavenie Pošty, expozitúry banky a poisťovne.
- § Navrhnutá je dostavba Hasičskej zbrojnice pre riešenie potrebného vybavenia a aj prevádzky Dobrovoľného hasičského zboru obce.

- § Navrhnuté je rozšírenie areálu súčasného cintorína na časti pozemku farskej záhrady nad Domom smútku vo forme
- pietneho cintorína, ktorý budú tvoriť náhrobné kamene z už nefunkčných hrobov, tak aby sa zachovala sociálno-kultúrna história obce a súčasne aby sa uvoľnili miesta na funkčnom cintoríne pre nové pochovávanie,
  - urnového hája a steny pre ukladanie urien,
  - ako spoločné riešenie celého rozvojového areálu v parkovom prostredí je vo väzbe na Dom smútku navrhnutý spoločný Pamätný kríž všetkých zosnulých s posedením.
- § V rámci navrhovanej výrobnjej zóny remeselnej malovýroby je navrhnuté riešiť súbor - hospodársky dvor Obecného podniku služieb – RV1 pre zabezpečovanie potrebných verejných činností – údržba miestnych komunikácií, peších a plôch chodníkov, verejného osvetlenia, drobnej architektúry, údržba zelene, ponuka drobných činností pre obyvateľov a prechodne ubytovanú rekreačnú návštevnosť obce.
- V rámci tohto areálu je navrhnutá hala s linkou pre triedenie a skladovania vybraných druhotných surovín pre ich spracovanie lisovaním a odvoz na ďalšie spracovanie.
- § V rámci navrhovanej výrobnjej zóny remeselnej malovýroby RV2 je v kontakte s cestou III/501 riešená čerpacia stanica pohonných hmôt s ďalším ponukovým vybavením pre motoristov :
- rýchloservis, pneuservis, autoumyváreň, predaj motoristických potrieb.
- § V samostatnej urbanizovanej lokalite Bôrik-Hanáková v nadväznosti na ukončenie využívania zariadenia areálu s objektom telefónnej ústredne Ministerstvom obrany SR je predmetný areál riešený na ďalšie polyfunkčné využitie vo forme občianskej vybavenosti, alebo rekreačnej vybavenosti cestovného ruchu, alebo pre špecifický drobný remeselný program prevádzky. Konkrétne rozhodnutie o využití areálu určí Obec Pernek.

### Verejné stravovanie

Navrhnuté je zásadne riešiť súčasný nevhodný stav stravovacieho vybavenia v obci a program jeho rozvoja podľa urbanistických štandardov na veľkostnú úroveň a plánovanú rekreačnú funkciu sídla :

- § Nadväzne na zvýšenie kapacity ubytovania motela Pod Heštúnom je navrhnuté rozšíriť aj jeho stravovacu prevádzku a na nadväzne na okraji zóny bývania B1- Slamka v rámci sústredeného súboru vybavenosti zariadenie pohostinstva.
- § V rámci tvorby súboru vybavenosti OV3 v nástupe do areálu Kultúrneho domu obce je navrhnuté aj atraktívne stravovacie zariadenie s vonkajšou terasou do parku.
- § V rámci vstupnej vybavenosti športového areálu obce - OV5 je navrhnuté riešiť nové pohostinstvo.
- § Pri ceste smerom z centra na Babu je na hornom konci obce navrhnuté riešiť atraktívne stravovacie zariadenie formou prestavby schátralého súboru starého mlyna s úpravou okolia na oddychovú zónu.
- § Navrhnuté je riešiť stavebné úpravy a skvalitnenie prevádzky všetkých súčasných pohostinstiev v obci,
- § V základní cestovného ruchu Podbabská dolina je navrhnutá obnova prevádzky turistickej chaty s ponukou stáleho reštauračného stravovania.
- § Pri vývojovo očakávanej aktivizácii osobnej železničnej dopravy na trati Zohor – Plavecký Mikuláš ( navrhovaný priemyselno-logistický areál ) je navrhnuté riešiť podmienky pre možné vybavenie občerstvenia na stanici Pernek.

### III.6.7. Verejná správa, administratíva

---

- § Navrhnutá je postupná zmena využitia uvoľňovaných priestorov v objekte Obecného úradu pre správu obce ( premiestnenie knižnice, lekárskej ambulancie) – priestory pre činnosť Obecného úradu, pre činnosť občianskych združení, Obecného podniku služieb. V ďalšom vývoji obce je navrhnuté riešiť novú stavbu Obecného úradu v navrhovanom novom centre obce OV1 s vyšším štandardom a bezbariérovosťou dispozičnej prevádzky, kvalitnou sobášnou miestnosťou, zasadačkou a disponibilným parkovaním vozidiel.
- Súčasný objekt Obecného úradu je následne uvažovaný na iné funkčné využitie – napr. ako ponuka na odpredaj pre administratívu podnikateľských subjektov.
- § Sprievodne s aktivizáciou prevádzky polyfunkčného výrobného areálu V1 ( pôvodny dvor Poľnohospodárskeho družstva ) je navrhnuté v jeho vstupnej polohe a navrhovanom námestí pri Kultúrnom dome riešiť združenú administratívnu prevádzku subjektov, ktoré pôsobia v areáli, resp. aj ďalších,
- § Vo väzbe na riešenie rozvoja miestnych podnikateľských aktivít v obci a jej katastri je navrhnuté v polohe nového navrhovaného centra OV1 riešiť ďalšie združené administratívne vybavenie obce a spoločný dispečing Obecného podniku služieb a výrobných služieb – stolárstvo, sklenárstvo, maliarstvo, vodoinštalatér, plynoinštalatér, elektroinštalatér, kúrenie, kominárstvo a pod.,
- § V rámci realizácie navrhovaného priemyselno-logistického areálu V2 je predpokladané, že jeho súčasťou bude aj vlastné administratívne vybavenie.

Poznámka : Záväzné regulatívy pre projektové riešenie občianskej vybavenosti sú uvedené v kapitole IV.

### III.7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie

---

V zmysle koncepcne sledovaného programu rozvoja vybavenia cestovného ruchu a rekreácie v katastri obce je navrhnuté :

#### III.7.1. Štruktúra obce

---

- § V rámci sídelnej aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy je navrhnuté rozvíjať obec **s funkciou rekreačného vidieckeho sídla** s ponukou atraktívneho vybavenia turizmu, rekreácie a športu pre pobytových hostí a dennú pasanstkú návštevnosť.
- § Navrhnutá je dostavba motela Pod Heštúnom a prevádzkové zapojenie zariadenia do štruktúry navrhovaného námestia s parkovou úpravou s cieľom zatriktívniť prostredie pre návštevnosť a obyvateľov obce.
- Navrhované rozvojové vybavenie :
- záväzný regulatív pre výškové riešenie súboru : max 2+1 podlažia
  - motelové ubytovanie vo variabilnej skladbe izieb – spolu 60 lôžok,
  - skvalitnenie súčasného stravovacieho vybavenia,
  - spoločenská sála s príslušným zázemím - klubovňa, herňa,
  - odporúčané doplnkové verejné vybavenie
    - \* noviny a tabak, suveníry, darčeky, kvety,
    - \* cukráreň s terasou v parku,
- § Vo forme stavebnej obnovy zachovalého objektu na začiatku rozšíreného súboru pôvodných domov hlavnej ulice je navrhnutá TIK - Turistická informačná kancelária s odporúčaným vybavením :



- informačný pult s poradenskou a ubytovacou službou, informácie o SR, regióne a obci, služby cestovnej kancelárie,
  - cyklocentrum s požičovňou, servisom a úschovňou bicyklov,
  - stála výstavná expozícia histórie obce,
  - kancelária združenia CR
- § V polohe súčasného pohostinstva Prokop riešiť novú atraktívne zariadenie ubytovací hostinec obce s odporúčaným vybavením :
- regionálna domáca kuchyňa, terasové posedenie, ubytovanie cca 6 izieb = 15 lôžok,
- § Vo vytipovaných súboroch zachovalej ľudovej architektúry podľa disponibilných možností je navrhnuté formou prestavby chalupárske rodinné rekreačné ubytovanie navrhovaná kapacita – cca 10 domov x 4 lôžka = cca 40 lôžok
- § Navrhnuté je využitie ďalších disponibilných objektov a dvorných častí pôvodného bytového fondu, resp. hospodárskych častí v obci vhodnou stavebnou prestavbou na rekreačný pobyt, atraktívne služby cestovného ruchu
- občerstvenie, stravovanie, cukráreň, predaj suvenírov a pod. = odhad cca 50 lôžok
- § V uličnej zástavbe nových rodinných domov je navrhnutá ponuka pre výstavbu domov s funkciou rodinného rekreačného penziónového pobytu
- navrhovaný počet cca 5 rodinných penziónov s kapacitou – cca 5 izieb so samostatným hygienickým vybavením, spoločnou jedálňou pre ponukové domáce stravovanie = cca 50 lôžok.
- § Navrhnuté je prekategorizovať záhradkársku osadu s 15 pozemkami a záhradnými chatkami na súbor individuálnych rekreačných chát, lebo pôvodná funkcia už nie je pravdivá a väčšina objektov bola prestavaná na rekreačné chaty.
- § Navrhnuté je skvalitniť prostredie studničky prírodnej vody na úpätí svahu Skalka s vybavením oddychového miesta – architektonické riešenie studničky, lavičky informačná tabuľa o studničke, obci, turistická mapa a informácia o nadväzných atraktívnych miestach ;
- odtiaľ je navrhnuté skvalitniť peší prístup a vybavenie rekreačných oddychových miest nad obcou s vyhlídkou v lokalitách Nižná Skalka, Vyšná Skalka.
- § Navrhnuté je vytvoriť vybavené výletné miesto pri potoku v údolí Rozglabie s prístreškom, lavičkami, studničkou vody, oddychovou lúkou a informáciami o prírodnej atraktivite miesta a o CHKO.
- § Navrhnuté je vytvoriť vybavené výletné miesto v priestore Vinohrádky s prístreškom, lavičkami, oddychovou lúkou a informáciami o prírodnej atraktivite miesta a o CHKO, grafickou panorámou s označením vrchov a miest.
- § Navrhnutý je záväzný regulatív vylúčiť výstavbu ďalších individuálnych rekreačných chát v zástavbe obce.

Spolu v obci je navrhnutých cca 210 nových ubytovacích lôžok.

Celkom	- súčasný počet lôžok	-	cca 410
	- navrhovaný rozvoj	-	cca 197 ( 210 – 13 súčasných lôžok v moteli )
		=	cca 607 lôžok

---

**Navrhovaný rozvojový stav v obci                      cca 610 lôžok**

Poznámka : Kategória ubytovania v súkromí nie je v ÚPN navrhovaná, lebo tento druh ponuky by už vývojovo nespĺňal úroveň sledovaného štandardu vybavenia v obci.

Poznámka : Predmetná rekreačná lôžková kapacita je urbanisticky chápaná a riešená ako kapacita tzv. prechodných obyvateľov obce, nakoľko aj títo ubytovaní rekreační

hostia využívajú zariadenia občianskej vybavenosti, systémy verejnej dopravy, verejnej technickej infraštruktúry.

### III.7.2. Zóna Pod dedinou

---

- § Lokalita je riešená **s funkciou základne cestovného ruchu** a verejnej dopravy s nasledovným rozvojovým programom :
- § Navrhnutý je záväzný regulatív riešiť prevádzkové a architektonické skvalitnenie súčasnej rekreačnej vybavenosti zóny, ale bez ďalšieho územného rozvoja.

### III.7.3. Zóna Podbabská dolina

---

Rekreačná lokalita je riešená **s funkciou základne cestovného ruchu** so záväzným regulatívom umožnenia skvalitňovať prevádzku a architektonický vzhľad rekreačných chát, ale bez možnosti ich ďalšieho územného rozvoja. V rozvojovej prevádzke základne je navrhnuté nasledovné vybavenie :

- § Navrhnutý je od konca zástavby horného konca obce samostatný peší a cyklistický chodník do údolia a ďalej do strediska Baba.
- § Vo vstupnej polohe do doliny je v mieste studničky minerálnej vody navrhnuté vytvoriť oddychové miesto s vybavením :
  - architektonická úprava studničky a jej bezprostredného okolia – objekt, dlažbové úpravy, drobná architektúra – prístrešok, oddychové lavičky so stolom, odpadové nádoby, informačná tabuľa o lokalite, minerálnej vode, doline, mikroregióne, CHKO, turistická mapa, úprava prostredia na lúčku.
- § Navrhnutá je obnova prevádzky Podbabskej chaty v regionálnej sieti turistiky ako verejnej celoročnej vybavenosti so službami
  - stravovanie, turistické ubytovanie kapacita cca 20 lôžok, terasa a úprava okolia pre oddychové aktivity pasantskej turistickej návštevnosti.
- § Navrhnutý je záväzný regulatív novej prestavby súčasných rekreačných chát na vyššiu prevádzkovú a architektonickú úroveň, ale bez územného rozvoja. Vylúčená je výstavba nových stavieb rekreačných chát.

Celkom : - súčasný počet lôžok - 32 chat x cca 4 lôžka = cca 128 lôžok  
- navrhovaný rozvoj - 128 + 20 (turistická chata) = cca 148 = cca 150 lôžok

---

**Navrhovaný rozvojový stav v zóne cca 150 lôžok**

---

- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre základňu bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny základne CR Podbabská dolina pre podrobné riešenie jej celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

### III.7.4. Zóna Baba

---

Súčasná športovo-rekreačná lokalita Baba je koncepčne riešená ako funkčné **stredisko cestovného ruchu s celoročnou prevádzkou.**

Po vzájomnej dohode medzi Obcou Pernek, Mestom Pezinok a Lyžiarskym klubom BABA Pezinok je urbanistický rozvoj prevádzky strediska riešený ako jeden územný prevádzkový celok aj v časti katastrálneho územia Mesta Pezinok s nasledovným rozvojovým programom :

- § Navrhnuté je riešiť križovatku vstupu do strediska odbočkou z cesty II/503 formou odbočovacích pruhov tak, aby sa minimalizovali sezónne kolízne situácie na priebežnej ceste v tomto kritickom mieste horského sedla,
- § Navrhnuté je skapacitnenie centrálného parkoviska strediska formou prestavby jeho časti na prekrytú trojúrovňovú parkovacia garáž strediska so strážnou a základnou servisnou službou motoristom.
- § Pre posilnenie kapacity statickej dopravy je pozdĺž prístupovej cesty od križovatky cesty II/503 riešené po pravej strane jednoradové parkovanie vozidiel.
- § V nadväznosti na centrálné parkovisko je v polohe súčasného vybavenia a prevádzkovo nevhodných súkromných chát navrhnutá otočka komunikácie a zariadenie
- pasáž súboru služieb - rýchle bufetové občerstvenie, verejná hygienická vybavenosť, automaty občerstvenia, telefónu, bankomatu, zastávka liniek verejnej autobusovej dopravy s informáciami.
- § V ťažiskovej polohe prevádzky strediska v polohe pri chate Baba a súčasného nástupu na lyžiarsky svah je navrhnutý regulatív odstrániť všetky architektonicky a prevádzkovo nevhodné objekty a riešiť :
- pešiu promenádu zónu so súborom radových zariadení služieb pre rekreačnú verejnosť v jednotnom radovom architektonickom riešení s vybavením :
    - \* TIK – Turistická informačná kancelária  
informačný pult s poradenskou a ubytovacou službou, informácie o SR, regióne a obci, služby cestovnej kancelárie, horská služba, sprievodcovská služba, stála panelová informácia o CHKO, prevádzke mikroregiónu a strediska, kancelária združenia CR strediska
    - \* centrálny predaj permanentiek a lístkov na OHDZ, na bobovú dráhu,
    - \* cyklocentrum s predajom, požičovňou, servisom a úschovňou bicyklov, v letnom režime lyžiarska škola, požičovňa a servis lyžiarskeho vybavenia, saní,
    - \* samooblužná reštaurácia,
    - \* malá predajňa potravín, čajovňa,
    - \* denný bar-lyžiarsky klub,
- v rámci tohto súboru je zo strany lyžiarskeho terénu navrhnutá priechodná oddychová terasa s požičovňou lehátok a viacúčelová plocha zimného klziska, v lete ihrisko pre loptové hry a spoločenské podujatia, plocha s príležitostným plachtovým prekrytím, večerným osvetlením,
- v koncovej polohe tohto vybavenia a terasy je navrhnutá vrchová stanica sedačkovej lanovky SL3 pre kapacitné využitie hlavného lyžiarskeho svahu strediska a iné celoročné aktivity.
- § Navrhnutá je architektonická prestavba Chaty Baba na zariadenie siete celoročnej turistickej vybavenosti v regióne
- kapacita turistického ubytovania cca 50 lôžok, stravovanie s terasou.
- § Navrhnutá je prestavba súčasného hotela na areál klubového apartmánového hotela v kategórií 3 hviezdičky, so záväzným regulatívom výškového limitu - 3 podlažia nad súčasný terén centra :
- navrhovaná kapacita cca 20 apartmánov - spolu cca 60 lôžok ( denná časť, spacia časť 2-4 lôžka, kuchynka a hygienické jadro ),
  - recepcia, spoločenská miestnosť s denným barom, klubovňa, oddychová terasa pre hostí hotela,
  - parkovacie miesta pre hostí hotela v parkovacom dome.
- § V západnej polohe centra strediska je navrhnuté nové zariadenie klubového apartmánového hotela v kategórií 4 hviezdičky, so záväzným regulatívom výškového limitu - 3 podlažia nad súčasný terén centra,

- navrhovaná kapacita cca 30 apartmánov - spolu cca 80 lôžok ( denná časť, spacia časť 2-4 lôžka, kuchynka a hygienické jadro ),
- recepcia, spoločenská miestnosť s denným barom, klubovňa, oddychová terasa pre hostí hotela,
- parkovacia miesta pre hostí hotela v parkovacom dome.

Ako súčasť tohto hotela je navrhnutý súbor – Spoločenské centrum strediska s odporúčaným vybavením :

- reštaurácia s terasou, viacúčelová sála, klubovne, herňa, wellness s bazénom, posilňovňa, hala pre squash, bandminton, bowling alebo kolkáreň.

§ Návrh prestavby turistickej chaty Korenný vrch so skvalitnením prevádzky a architektúry objektu

- navrhovaná kapacita – 60 lôžok s variabilnou skladbou izieb v turistickej kategórii.

§ V priamej nadväznosti na dostavbu chaty je navrhnuté športové centrum Lyžiarskeho klubu BABA , ktoré tvorí :

- súbor vybavenia pre rozhodcov, jury, VIP, športovcov a administratíva športovej prevádzky strediska,
- lyžiarsky bežecký štadión s tribúnovým posedením pre viacúčelové využívanie :
  - \* lyžiarske bežecké podujatia,
  - \* orientačné preteky – leto, zima,
  - \* terénne behy a preteky – cyklistika,
  - \* lukostrelba,
  - \* spoločenské podujatia,
  - \* voľné oddychové posedenie na tribúne a na trávinatej ploche štadióna.

§ Návrh architektonickej prestavby chaty N°4 – so záväzným regulatívom nezvyšovania súčasnej lôžkovej kapacity.

§ Návrh architektonickej prestavby chaty Haffner na hotelové zariadenie so záväzným regulatívom výškového riešenia stavby - 2+1 podlažia nad súčasný terén,

- navrhovaná kapacita – 40 lôžok s variabilnou skladbou izieb v hotelovej kategórii.

§ Návrh architektonickej obnovy chaty Tománek so záväzným regulatívom výškového riešenia stavby - 2 +1 podlažie nad súčasný terén,

- navrhovaná kapacita – 40 lôžok s variabilnou skladbou izieb v turistickej kategórii.

§ V bočnej lokalite centra strediska je navrhnutý technický areál prevádzky lyžiarskych svahov s vybavením :

- prevádzková časť vedenia strediska,
- garáž pre vozidlá na úpravu snehu na tratiach, skútre pre prípravu a údržbu bežeckých lyžiarskych tratí, dielne pre prevádzku OHDZ, dispečing technického zasnežovania tratí, sociálne vybavenie pre pracovníkov.

§ Ťažisková prevádzková časť strediska v hornej a dolnej polohe prevádzky je navrhnutá na krajinnno-sadovnicke úpravy v kategórii lesoparku s prechádzkovými chodníkmi a pravidelnou údržbou.

§ Návrh preberá program využívania cesty II/503 na automobilové súťaže jazdy do vrchu v smere od Pezinka. Pre zabezpečenie týchto športových podujatí nebola predložená žiadna požiadavka na špecifické vybavenie, resp. územnicke riešenie.

Návrh predpokladá, že navrhovanou dostavbou strediska bude možné využiť všetky zariadenia centra pre tieto podujatia.

§ V koncovej polohe prevádzky údolnej časti strediska v Hrubej doline je pre odkanalizovanie všetkých zariadení údolných staníc OHDZ – bufetové, hygienické vybavenie, prevádzka lanoviek – je navrhnutá malá ČOV s recipientom do potoka.

- § Pre všetky súčasné ďalšie rekreačné chaty (v katastrálnom území mesta Pezinok) v stredisku je navrhnutý záväzný regulatív ich novej prestavby na vyššiu prevádzkovú a architektonickú úroveň, ale bez územného rozvoja.
- § Navrhnutý je záväzný regulatív vylúčenia výstavby nových stavieb individuálnych rekreačných chat v stredisku.
- § Navrhnutý je záväzný regulatív, že bývanie zamestnancov strediska bude riešené v nutnej pohotovostnej kapacite len v rámci objektov vlastných zariadení. Potreby bývania ďalších zamestnancov budú riešené len v rámci zón bývania v okolitých sídlach Pernek, Pezinok a ďalších s dochádzkou do zamestnania.

Navrhovaný rozvoj ubytovacích lôžok v stredisku Baba :

spolu = 50+60+80+44(60-16)+40+40 lôžok = 314 lôžok  
( bez zápočtu súčasnej lôžkovej kapacity v rekreačných chatách a moteli v katastrálnom území mesta Pezinok )

---

**Navrhovaný rozvojový stav v zóne Baba cca 320 lôžok**

---

Poznámka : Návrhy regulatívov sú organizačne záväzné pre časť strediska v katastrálnom území obce Pernek, a sú ako odporúčané na prijatie aj pre časť strediska v katastrálnom území mesta Pezinok.

- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre stredisko bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny strediska CR Baba pre podrobné riešenie jeho celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

### **III.7.5. Pešia turistika, cykloturistika, mototuristika**

---

V rámci katastra obce je riešený program rozvoja regionálnej turistiky –pešia turistika, cykloturistika, mototuristika, s vhodnými atraktívnymi aktivitami pre dané prostredie.

- § Prebraté sú súčasné trasy značkových turistických chodníkov a cyklotrasy s riešenými úpravami :
  - trasa od železničnej zastávky pozdĺž cesty II/503 cez obec, ďalej cez Podbabskú dolinu na hrebeň a do lokality Baba s ďalším pokračovaním smerom do Pezinku resp. po hrebeni Malých Karpát formou samostatného chodníka mimo zastavané územie obce, v rámci obce po pešom chodníku ulice,
  - priebežný chodník po hrebeni Malých Karpát – tzv. Štefaniková magistrála, s tým, že v prevádzke strediska Baba je navrhovaná čiastková zmena trasy chodníka ( vid' výkres rozvoja strediska Baba ),
  - značená cyklotrasa č.28 - Popod Malé Karpaty, ktorá je vedená cez obec po ceste II/501, - návrh vedenia samostatným chodníkom spolu s pešou turistikou.
- § Navrhnuté je rozšírenie siete značkových turistických chodníkov a cyklotrás :
  - trasa v prepojení obec Pernek – so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty II/501 smerom do obce Kuchyňa a ďalej po súčasných poľných a lesných cestách,
  - trasa v prepojení obec Pernek – so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty II/501 smerom do obce Jablonové,
  - značkový turistický chodník Pernek studnička – výletné miesta Nižná Skalka, Vyšná Skalka.
- § Navrhnutá je zmena vedenia trasy značeného chodníka v úseku Podbabská dolina – Baba.

§ Navrhnuté je riešiť organizačne systém mototuristiky v rámci regiónu a aglomerácie hlavného mesta SR s ponukou trás a cieľových bodov návštev, kde by malo byť zaradené aj stredisko CR Baba.

Poznámka : Záväzné regulatívy pre projektové riešenie zariadení cestovného ruchu a rekreácie sú uvedené v kapitole IV.

### **Modelový návrh dennej rekreačnej návštevnosti v rekreačnom priestore Pernek**

V územnom pláne je v rekreačnom priestore Pernek navrhnutý model dennej rekreačnej návštevnosti – pasantskej návštevnosti :

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| - v rekreačnej obci Pernek       | cca 400 osôb   |
| - v základni CR Podbabská Dolina | cca 300 osôb   |
| - v stredisku CR Baba            | cca 1 500 osôb |

---

**Spolu** cca 2 200 denných návštevníkov

## **III.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva**

---

### **III.8.1. Priemyselná, drobná komunálna a remeselná výroba**

---

§ Pôvodne jednoúčelový hospodársky dvor Poľnohospodárskeho družstva je riešený ako prevádzkovo kombinované zariadenie poľnohospodárskej, remeselnopriemyselnej výroby a skladov s príslušnými regulatívmi pre urbanistické a architektonické kompletovanie. Prítom je stanovená zásada zachovať ako ťažiskovú poľnohospodársku činnosť podľa možnosti s nadväznou potravinárskou finalizáciou výroby - V1.

§ Navrhnutý je nový priemyselno-logistický areál v severovýchodnej polohe extravilánu obce - V2 ako alternatívna ponuka pre :

- účelové vybavenie Ministerstva obrany SR v rámci prevádzky letiska Kuchyňa – sklady, materiálu, údržba techniky, tréningové zariadenia, logistické zázemie letiska,
- Priemyselný park Záhorie v rámci realizovanej koncepcie tvorby rozložených areálov pri vidieckych sídlach regiónu s dobrým dopravným zapojením na hlavnú cestnú sieť, železnicu, dobrou infraštruktúrou a priamou dochádzkou zamestnanosti.

§ V územnej nadväznosti na súčasný výrobný areál je v rámci rozvoja výrobnéj zóny navrhnutý areál drobnej remeselnej malovýroby RV2 so záväzným regulatívom postupne premiestniť do tejto polohy všetky nevhodné remeselné malovýroby a služby z rodinnej zástavby obce a ako ponuka pre rozvoj týchto výrobných aktivít a zamestnanosti miestnych obyvateľov, resp. dochádzajúcich za prácou z iných okolitých sídiel.

§ V polohe priamej nadväznosti na navrhnutý hospodársky areál Obecného podniku služieb RV1 je riešený areál komerčnej linky kompostárne biologického odpadu RV3 z rastlinnej výroby zo záhrad, poľnohospodárskej a lesnej výroby s nadväzným odpredajom vyrobeného kompostu.

Tento navrhovaný program rozvoja výrobných plôch je potrebné veľmi citlivo usmerňovať a riešiť so zreteľom na zachovanie charakteru vidieckeho sídla v poľnohospodárskej krajine Borskej nížiny a tiež krajinnou - ekologickej hodnoty širšieho priestoru.

Pre funkčné celky výrobných areálov a polyfunkčného areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva sú stanovené regulatívy pre elimináciu možných kolíznych vzťahov životného prostredia na prevádzku sídla :

- kapacitný limit chovu živočíšnej výroby,
- kapacitný limit hluku z výroby,
- výsadby izolačnej zelene medzi jednotlivými prevádzkami vo vnútri areálu a po celom

obvode areálov.

### III.8.2. Poľnohospodárska výroba

---

Urbanistický návrh považuje poľnohospodársku výrobu naďalej za dôležitý hospodársky sektor v katastrálnom území obce.

Navrhnuté sú nasledovné koncepčné riešenia a odporúčania :

§ Sledovaný je koncepčný princíp, že nová výstavba, ktorú nemožno umiestniť v zastavanom území obce, je orientovaná na plochy, ktoré sú z poľnohospodárskeho hľadiska menej hodnotné.

§ Hospodársky dvor bývalého poľnohospodárskeho družstva je riešený ako **viacúčelový výrobný areál V1**.

V rámci rozvojového programu je navrhnuté, aby v hospodársky dvore bola v rámci sledovanej viacúčelovej prevádzky zabezpečená :

- ďalšia činnosť strediska rastlinnej výroby,
- živočíšna výroba s chovom mladého a výkrmového hovädzieho dobytku v kapacite do cca 100 ks, ktorá si nevyžaduje pásmo hygienickej ochrany voči obytnej zóne a umožní spásat' príahlé trvale trávne porasty v chatári obce.

- Stanovený je záväzný regulatív, že v areáli je prevádzka živočíšnej výroby účelovo určená pre funkciu chovu mladého a výkrmového hovädzieho dobytku do kapacity 100 ks a bude riešená vo vymedzenej zadnej časti areálu so zabezpečením technologickej prevádzky tak, aby nebola v kolízii s hranicou pásma hygienickej ochrany od navrhovanej zóny rodinného bývania Slamky.

- Stanovený je záväzný regulatív, že viacúčelová prevádzka areálu v kontaktovej časti s rozvojovou občianskou vybavenosťou s Kultúrnym domom nebude v hygienickej ani hlukovej kolízii a bude orientovaná na administratívno-skladové aktivity.

§ Navrhnutý je organizačný regulatív, aby na kvalitnej poľnohospodárskej pôde bola zabezpečená väčšia intenzifikácia rastlinnej výroby. V blízkom zázemí obce je odporúčané perspektívne sa orientovať na rozvoj pestovanie zeleniny a ovocia.

Pre tradičné pestovanie zeleniny, ovocia zainteresovať okrem družstevného a farmárskeho spôsobu aj súkromne hospodáriacich roľníkov a miestnych záhradkárov s riešením výkupu produkcie.

Na podporu pestovania zeleniny formou skleníkových hospodárstiev je navrhnutá možnosť využitia netradičnej slnečnej energie.

§ K tomuto rozvojovému programu je vo výrobnom areáli V1 navrhnuté riešiť technologické vybavenie na skladovanie, sušenie a konzervovanie ovocia, výrobu ovocných muštov.

§ V rozvojovej zóne výroby RV3 je navrhnuté zriadiť komerčnú kompostáreň bioodpadu z rastlinnej výroby, záhradkárskeho pestovateľov a záhrad pri rodinných domoch v obci. Vyrobené organické hnojivo bude sa bude využívať na komerčný odpredaj, čiastočne na zúrodnenie poľnohospodárskej pôdy a na skvalitňovanie verejnej zelene v obci.

§ Regulatívom je organizačne požadované, aby bol vypracovaný Register obnovenej evidencie pôdy (ROEP) a nadväzne vypracovaný Projekt pozemkových úprav, kde budú premietnuté výstupy z návrhu ÚPN, konkretizované sledované krajinné opatrenia a skvalitnenie využitia a ochrany poľnohospodárskej pôdy.

§ V rámci vstupnej časti areálu je konkrétne určená plocha a stanovený regulatív pre výstavbu spoločného administratívneho bloku pre všetky prevádzky areálu s cieľom tvorby podmienok pre kvalitnú úroveň činnosti hospodárskeho manažmentu.

§ Pre polyfunkčný areál sú stanovené regulatívy pre elimináciu možných kolíznych vzťahov životného prostredia na prevádzku sídla :

- kapacitný limit chovu živočíšnej výroby,
- výsadby izolačnej zelene medzi jednotlivými prevádzkami vo vnútri areálu a po celom obvode areálu.

§ Navrhnutý je organizačný regulatív, aby správca hydromelioračných zariadení v katastrálnom území obce zabezpečil na určených plochách pre ďalšiu poľnohospodársku výrobu účinnosť odvodňovacieho a zavlažovacieho systému, pravidelnú údržbu kanálov pre ich prietočnosť.

### III.8.3. Lesné hospodárstvo

Pre využívanie a starostlivosť o lesný pôdny fond platia opatrenia stanovené v Lesnom hospodárskom pláne SR ( platnosť 1997 – 2006 ). V území sú stanovené vyplývajúce organizačné regulatívy :

- § zabezpečiť obnovu emisne zaťažených porastov a porastov poškodených ťažbou,
- § zachovať a posilňovať systém miestnych ekosystémov.

Z materiálov územného systému ekologickej stability sú v návrhu územného plánu premietnuté organizačné regulatívy :

- § usmerňovať vývoj nepôvodnej vegetácie smerom k prírode bližšej štruktúre, najmä v ekologicky významnejších segmentoch krajiny – napr. odstraňovanie nepôvodných topoľov v ekosystémoch vodných tokov, postupná premena monokultúr na lesy s prirodzenejším druhovým zložením, likvidácia ruderalných porastov v extraviláne ; špecifickým problémom je neofytný druh *Phytolaca americana*, ktorý expanduje na plochy lúk a lesov,
- § zavádzať osobitný management ekotonov typu les/bezlesie na hranici poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu. Pre tento účel riešiť priame línie lesných okrajov zmeniť na členité, v prechodnej zóne zvýšiť pestrosť krajinných prvkov , na mimolesnej pôde uplatniť pestré zastúpenie nelesnej drevinnej vegetácie a pod.,
- § riešiť posilnenie okrajov všetkých lesných celkov Malých Karpát s výsadbami etážovitej skladby drevín v rámci projektu hospodárskej činnosti nového Lesného hospodárskeho plánu,

V územnom pláne je riešený návrh krajiny tvorby územného plánu v katastrálnom území obce so systémom prvkov miestneho systému ekologickej stability do nového návrhu Lesného hospodárskeho plánu :

- § riešiť vegetačné posilnenie všetkých vyhlásených a navrhovaných chránených území a prvkov územného systému nadregionálnej a regionálnej ekologickej stability :
  - Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty
  - Chránené vtáčie územie Malé Karpaty
  - navrhované územie ochrany prírody Európskeho významu – NATURA 2000 – Kuchynská vrchovina
  - biocentrum regionálneho významu RBC 18 - Skalka,
  - lokalita genofondovo významných druhov fauny a flóry GVL 1 – Heštun,
  - lokality genofondovo významných druhov fauny a flóry GVL 2 – Rozglabie
  - líniové pôdoochranné interakčné prvky v podhorí v priestoroch Lieština – Hrabník pozdĺž potokov, na severovýchodnom priestore Kršiačka.
- § riešiť navrhované prvky miestneho systému ekologickej stability a krajinné opatrenia
  - biokoridor regionálneho významu RBK 1 Pernecký potok
  - biocentrum miestneho významu MBC 1 Spodné diely
  - biokoridory miestneho významu MBK 1 Medzi luhmi, MBK 2 Kršiačka, MBK 3 Humniská, MBK 4 Furtský potok, MBK 5 Fligador



- líniové interakčné prvky
    - IP 1 - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty II/503 od zástavby obce po lesný celok Borského lesa v lokalite Hanáková-Bôrik,
    - IP2 - navrhovaná výsadba skupinových drevín a kríkov jednostranne pozdĺž cesty II/501,
- § V územnom pláne je navrhnutý rozvojový program aktivizácie cestovného ruchu, rekreácie a športu v rámci obce a samostatných urbanizovaných lokalít Podbabská dolina a Baba.
- Riešený je program dostavby súčasného areálu Baba na funkciu celoročného strediska cestovného ruchu. V riešení rozvoja strediska sú uplatnené podmienky §5 ods.1, ods.2 písm. b.,c.,d.,e.,f. zákona 326/2005 Z.z. o lesoch. Návrh strediska je konkrétnym riešiteľným sledovanej celospoločenskej potreby zabezpečiť podmienky pre rozvoj ponukovej verejnej športovo-rekreačnej vybavenosti v danom vhodnom prírodnom prostredí horského sedla Baba a dobrej dostupnosti v rámci aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy.
- K tomu bude potrebné zabezpečiť príslušné odlesnenie určených priestorov.
- Vo fáze spracovania územného plánu obce sú návrhy na odlesnenie a revitalizačné zalesnenie riešené len formou orientačného výpočtu.
- Konkrétny návrh na odlesnenie a odňatie lesnej pôdy bude spracovaný pri podrobnejšom samostatnom územnoplánovacom stupni riešenia strediska Baba.
- Návrh predpokladá, že po realizácii zakáblovania súčasného VN vedenia elektrickej energie v úseku Podbabská Dolina - Baba bude možné okolité prostredie súčasného transeku revitalizovať s plošným zalesnením.
- § Základňa cestovného ruchu Podbabská dolina je na základe stanovísk zainteresovaných subjektov v návrhu ÚPN obce riešená formou skvalitnenia súčasnej prevádzky zariadení bez možnosti ďalšieho územného rozvoja.
- Konkrétna prevádzka základne CR bude riešená v nadväzne zabezpečenom stupni ÚPN zóny.
- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre lokalitu Podbabské dolina bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny základne CR Podbabská dolina pre podrobné riešenie jej celkovej prevádzky.
- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre lokalitu Baba bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny strediska CR Baba pre podrobné riešenie jeho celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z. a konkrétne riešenie vyvolaných záberov lesného pôdneho fondu.

#### **III.8.4. Regulatívy pre nerastné suroviny**

- § Návrh ÚPN obce preberá stanovený prevádzkový režim kameňolomu pre ďalšie obdobie.
- § V záujme eliminácie nevhodných dopadov prevádzky na životné prostredie obce a príľahlú obytnú zónu je navrhnuté vývojovo presmerovať účelovú obslužnú cestu do kameňolomu tak, aby výjazd na cestu II/501 bol riešený vo väčšej vzdialenosti od severného ukončenia zástavby obce. Následne bude táto časť ukončenia zástavby revitalizovaná s úpravou okolia križa a riešené informačné vybavenie nástupu pešieho a cyklistického chodníka Pernek – Kuchyňa.

### III.9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti

---

Ako impulz vývojového rozvoja v regióne sa považuje účinné zapojenie železničnej dopravy, obnovením trate Zohor – Rohožník – Jablonica.

§ Z pohľadu ÚPN obce Pernek sa navrhuje modernizácia stanice Pernek a zastávky autobusov pri nej o spoločnú sociálnu vybavenosť, parkovisko, úschovňu bicyklov, osvetlenie, zabezpečovacie zariadenia a informatiku.

Cestná komunikačná sieť v navrhovanej funkčnej hierarchii je výrazom funkčno-prevádzkových vzťahov územia obce Pernek. Za záväzné časti dopravnej infraštruktúry sa preto navrhujú tieto funkčné a investičné zámery na cestnej a miestnej komunikačnej sieti:

- § Cestný ťah II/501 mimo zastavané územie obce homogelizovať na parametre kategórie S-9,5/80 pre jej zbernú funkciu,
- § Cestný ťah II/503 Záhorská Ves-Malacky-Pezinok-Senec-Zlaté Klasy-Šamorín homogelizovať na kategóriu C9,5/80
- § Riešiť okružnú križovatku vo vstupe do obce na ceste II/503 od Malaciek.
- § Riešiť obchvat cesty II/501 mimo zástavby obce.
- § Z dôvodov bezpečnosti verejného priestoru a potrieb obsluhy všetkých objektov na prieťahu cesty II/503 aj II/501 sa navrhuje zníženie funkcie na B3 – zberno-obslužná MK v zmysle STN 73 6110, tab.1 (B3 = zberné komunikácie v sídlach pod 20 tis. obyvateľov, poloha medzi nižšími obytnými útvarmi s priamou obsluhou neobmedzenou), kategória MZ 8,5/40 s 2 jazdnými pruhmi po 3,25 m, s vodiacimi prúžkami 2x0,5 m, bez vedľajších pruhov, s prvkami upokojenia dopravy.
- § Vzhľadom na navrhovaný rozvoj obce na západnom okraji zastavaného územia aj ako ponuka pre nadčasové riešenie veľkého regionálneho okruhu Bratislavy zabezpečiť rezervný priestor vyústenia tunela pod Babou v lokalite Drieňová hora pre mimoúrovňovú križovatku ciest II/503 a II/501 a obchvat cesty II/501 na západe zastavaného územia obce vo funkcii zberná B2 kat. MZ 9/60 s úrovňovými križovatkami pôvodných ciest II/501 a II/502.
- § V zmysle koncepcie upokojenia dopravy na prieťahu a eliminácie negatívnych účinkov cestnej dopravy do času vyriešenia veľkého regionálneho okruhu s tunelom pod Babou, zabezpečiť na vjazdoch ciest II/501 a II/502 do obce vstupné brány podľa samostatnej prehľadnej projektovej dokumentácie.
- § Vložené upokojujúce prvky (ostrovčeky) postaviť aj v medzikrižovatkových úsekoch v pravidelných odstupoch, ktoré zabezpečia redukciu rýchlosti vozidiel na úrovni želanej rýchlosti po celej trase a bezpečný prechod cyklistov a chodcov v priečnom smere.
- § Parkovanie vozidiel priamo na cestnom prieťahu je vylúčené a musí byť zabezpečené v príľahlých objektoch a plochách.
- § Navrhovaný rozvoj južných priestorov obce okolo polyfunkčného výrobného areálu V1 s podnikateľskými aktivitami dopravne pripojiť novou zberno-obslužnou MK funkcie B3 od cesty II/501 a ďalej vedením po Družstevnej so zaústením do križovatky pri Obecnom úrade, v kategórii MZ 8,5/40.
- § Nové OS pripojiť na nadradenú komunikačnú sieť obslužnými MK funkcie C2. vo väzbe na ťažiskové priestory, budované ako prístupové MK funkcie D1 - pešie ulice.
- § Riešiť **Obecný bulvár D1** na prieťahu v úseku od začiatku rozšíreného priestoru hlavnej ulice (obnova objektu s TIK ) po križovatku Pod skalou so zjazdovými chodníkmi pri domoch, ako verejný promenádny priestor sústredených spoločenských funkcií pozdĺž prieťahu v centre obce .

- § Rezervovať plochy dopravnej obsluhy pre **nové lokálne centrum** v severozápadnej časti obce, nad kultúrnym domom, vo väzbe na križovatku ciest II/501 a II/503 a motel, obsluha zjazdými chodníkmi pri domoch.
- § Bezpečnosť verejných priestorov pôvodnej a nových častí obce podporiť parkoviskami a manipulačnými plochami pred objektmi OV, v nových častiach OV aj lokalitách bývania parkoviskami a garážami na vlastných pozemkoch, sprístupniť ich po MK vyhovujúcej kvality povrchov a dopravných pomerov.
- § Vo vzťahu k návrhu rozvoja prevádzky obce sú riešené nasledovné úpravy v situovaní zastávok pre linkové spoje :
- obojstranne zastávky na hlavnej ulici pri navrhovanom zariadení Turistickej informačnej kancelárii pre linky z oboch smerov - Bratislava, Malacky, Pezinok, Jablonica,
  - obojstranne zastávky na ceste pri Pošte v nástupe na obecný bulvár nového súboru bývania U Kasprúna, pre linky z oboch smerov - Bratislava, Malacky, Pezinok, Jablonica,
  - obojstranné zastávky v hornej časti obce ( súčasné miesta ) pre linky z oboch smerov – Malacky Pezinok,
  - obojstranné zastávky v dolnej časti obce pri športovom areáli pre linky z oboch smerov – Malacky Pezinok,
  - obojstranné zastávky v priestore vstupu do jazdeckého areálu ( súčasné miesta ) a v nástupe do rozvojového obytného súboru Slamky pre linky z oboch smerov.
- § Riešiť pešie chodníky a cyklistické trasy technicky ako funkčne cesty D2, D3.
- § V rámci sledovaného riešenia rozvoja ponuky rekreačno-turistického pohybu v regióne je navrhnuté riešiť rozšírenie siete značených peších turistických chodníkov a cyklotrás :
- prebraté sú súčasné trasy značkových turistických chodníkov a cyklotrasy s riešenými úpravami
    - \* trasa od železničnej zastávky pozdĺž cesty II/503 cez obec, ďalej cez Podbabskú dolinu na hrebeň a do lokality Baba s ďalším pokračovaním smerom do Pezinku resp. po hrebeni Malých Karpát formou samostatného chodníka mimo zastavané územie obce, v rámci obce po pešom chodníku ulice,
    - \* priebežný chodník po hrebeni Malých Karpát – tzv. Štefánikova magistrála, s tým, že v prevádzke strediska Baba je navrhovaná čiastková zmena trasy chodníka ( vid' výkres rozvoja strediska Baba ),
    - \* značená cyklotrasa č.28 -popod Malé Karpaty, ktorá je vedená cez obec po ceste II/501,
  - návrh vedenia samostatným chodníkom spolu s pešou turistikou
  - navrhnuté je rozšírenie siete značkových turistických chodníkov a cyklotrás :
    - \* trasa v prepojení obec Pernek – so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty II/501 smerom do obce Kuchyňa a ďalej po súčasných poľných a lesných cestách,
    - \* trasa v prepojení obec Pernek – so samostatným chodníkom od obce pozdĺž cesty II/501 smerom do obce Jablonové,
    - \* značkový turistický chodník Pernek studnička – výletné miesta Nižná Skalka, Vyšná Skalka,
  - navrhnutá je zmena vedenia trasy značeného chodníka v úseku Podbabská dolina – Baba
- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre lokalitu Podbabské dolina bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny základne CR Podbabská dolina pre podrobné riešenie jej celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z.

- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre lokalitu Baba bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny strediska CR Baba pre podrobné riešenie jeho celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z.

### **III.10. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti**

---

#### **III.10.1. Vodné hospodárstvo**

---

##### **III.10.1.1. Pitná voda**

Návrh zásobovania vodu obce Pernek a jeho priľahlých častí v k.ú. Pernek vychádza zo súčasného stavu projektovaného vodovodu v rámci vodovodnej sústavy, v ktorej je zahrnutá obec Pernek. Zdrojom vody je jestvujúca studňa HL-5 vo Vojenských lesoch, kde výdatnosť zdroja je 25,0 l.s-1.

V obci je toho času vodovod v stavebnej realizácii, čiastočne sa vodovod už používa. ČS vody ako aj časť rozvodnej siete je vybudovaná, čo je znázornené v grafickej časti.

V zmysle návrhu územného plánu sú v obci riešené tieto nové plochy- určené pre bývanie, priemysel, poľnohospodárstvo a občiansku vybavenosť.

##### **Bývanie**

- § Zásobovanie vodou v zástavbe prelúk 41 b.j. je navrhnuté zo stávajúceho a projektovaného vodovodu, ktorý je dimenzovaný na DN 100, prírodné potrubie DN 150 mm, čo vyhovuje pre zahusťenie zástavby ako aj pre požiarne účely.

Potreba vody ...  $Q_h = 0,202$  l.s-1

- § Zásobovanie vodou pre byty na rozvojových plochách B1-B5 a seniorského centra v navrhovanej kapacite cca 214 nových bytov je riešené predĺžením a rozšírením vodovodnej siete podľa návrhu znázorneného v grafickej časti.

Je navrhnutý vodovod o dimenzii 110 mm, materiál IPE, po trase osadiť požiarne hydranty vo vzdialenostiach 80-120m. Tlaková hladina v nových štvrtiach bude vyhovovať STN Vodovodné siete v rozmedzí 2,0 – 6,0 barr.

Potreba vody  $Q_h = 2,95$  l.s-1

##### **Občianska vybavenosť**

- § Objekty občianskej vybavenosti budú umiestnené v novom centre obce, pre ktoré je zabezpečené zásobovanie zo stávajúceho a projektovaného vodovodu o dimenzii o 110 PVC.

Potreba vody pre vybavenosť ....  $Q_h = 1,02$  l.s-1 .

- § Navrhované objekty športovej vybavenosti obce budú napojené na vodovod vo výstavbe a predĺžením rozvodnej siete.

Kapacita a tlakové pomery v sieti sú postačujúce .

##### **Priemyselná, komunálna a remeselná výrobná zóna**

- § Navrhovaný polyfunkčný výrobný areál V1 ( bývalý hospodársky dvor Poľnohospodárskeho družstva ) má vlastný zdroj vody. Ten bude vývojovo doplnený rozvodom obecného vodovodu podľa potrieb rozvojového výrobného programu.

- § Územný plán uvažuje s vybudovaním drobných prevádzok a priemyslu na plochách RV2, RV1. Na tejto ploche je navrhnuté rozšírenie stávajúceho vodovodu, dimenzia a ďalšie technické údaje rozšírenia siete budú určené v ďalšom stupni dokumentácie, kde budú známe kapacity.

- § Navrhovaný nový priemyselno-logistický areál V2 v samostatnej severnej polohe extravilánu obce bude riešený zásobovaním pitnej vody vlastným projektovým riešením podľa programu prevádzky areálu, ktorý zatiaľ nie je známy.

### **III.10.1.2. Odvádzanie odpadových vôd**

V obci Pernek je navrhnuté podľa spracovaného projektu odkanalizovať celú zastavanú plochu do zberača A DN 300, ktorým budú odpadové vody vedené do obecnej ČOV.

Zberač je situovaný po hlavnej komunikácii v obci. Po ostatných komunikáciách budú umiestnené vedľajšie zberače o profile DN 300 a DN 250 mm z materiálu kanalizačné PVC.

Na trase kanalizácie je potrebné z dôvodu výškových pomerov v území budovať 3 čerpacie stanice, ČS P1,P2,P3, tieto sú vyznačené v grafickej časti UPN. Na stokovej sieti v lomových bodoch sú navrhnuté šachty DN 1000 mm.

Pre obec Pernek bude potrebné navrhnuť novú čistiareň odpadových vôd pre výhľadový počet obyvateľov v roku 2021 :

- § cca 1 500 obyvateľov obce,
- § cca 610 ubytovaných rekreačných hostí v obci,
- § ďalších ubytovaných rekreačných hostí v základní CR Podbabská dolina a stredisku Baba, ktorí sú evidovaní ako prechodní obyvatelia, - táto kapacita je uvedená v smernej časti územného plánu a bude upresnená v rámci spracovania územných plánov zón Podbabská dolina a Baba,
- § cca 2 500 denných rekreačných návštevníkov rekreačného krajinného celku

ktorí všetci využívajú technickú infraštruktúru, systémy dopravy, občiansku vybavenosť, obyvateľov.

- § Umiestnenie ČOV je navrhnuté na západnom konci obce pri Perneckom potoku, ktorý bude slúžiť ako recipient.
- § Navrhovaná zástavba na plochách zón bývania Slamky, Záhrady, Kršáčka, U Kasprúna Pri pošte a zástavba v prelukách ako aj občianska vybavenosť budú napojené jednak do projektovanej kanalizácie a do novonavrhnutých zberačov, ktoré sú znázornené v grafickej časti.  
Profil nových zberačov je navrhnutý DN 300 mm PVC v celom rozsahu.
- § Stredisko CR Baba a základňu CR Podbabská dolina navrhujeme odkanalizovať do spoločného zberača, ktorý bude vedený zo strediska Baba do obce Pernek.

### **Ochranné pásma**

ČOV je situovaná od obytnej časti obce vo vzdialenosti bez kolízie s pásmom hygienickej ochrany pre najmenšie vzdialenosti objektov ČOV od súvislej bytovej zástavby v zmysle STN 756401.

### **III.10.1. 3. Prevádzka vodných tokov a vodohospodárskych zariadení**

- § V UPN je navrhnutá systémová úprava toku Perneckého potoka v celej dĺžke, ktorá preteká obcou s cieľom jeho zapojenia do urbánnej štruktúry zástavby a tvorby kvalitného prostredia
- § Riešený je regulatív pre zabezpečenie komplexného programu skvalitnenia prostredia tokov ďalších potokov v celom zastavanom území obce s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty.
- § Riešený je program na obnovu časti pôvodných vodných plôch – mokradí v extraviláne obce a ich zapojenia do štruktúry miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.

#### **III.10.1. 4. Geotermálne a minerálne vody**

- § V záujme zvýšenia miestnych atraktivít pri sledovanom rozvoji rekreačnej návštevnosti územia obce je navrhnuté miesto prameňa minerálnej vody riešiť ako výletné miesto na trase označenej turistického a cyklistického chodníka cez Podbabskú dolinu smerom na Babu s vybavením :
- architektonická úprava studničky a jej bezprostredného okolia – objekt, dlažbové úpravy, drobná architektúra – prístrešok, oddychové lavičky so stolom, odpadové nádoby, informačná tabuľa o lokalite, minerálnej vode, doline, mikroregióne, CHKO, turistická mapa, úprava prostredia na lúčku

#### **III.10.2. Energetika a energetické zariadenia**

---

##### **III.10.2.1. Elektrická energia**

- § Výkonová bilancia vychádza z urbanistického návrhu, v ktorom sú uvedené rozvojové kapacity v bytovej výstavbe.  
V ostatnej výstavbe sú navrhované nové, alebo rozšírené zariadenia MŠ, ZŠ, kultúry a osvetly, cestovného ruchu a športu, zdravotné stredisko, zariadenia soc. starostlivosti, obchody, služby, verejné stravovanie, dostavba a rozšírenie motela a ďalšie aktivity. Tieto sú čiastočne sústredené v novom navrhovanom centre obce, čiastočne v rozptyle.
- § Vymedzené sú plochy pre priemysel a komunálnu výrobu, poľnohospodársku výrobu, skladové hospodárstvo. V severozápadnej polohe extravilánu je navrhovaná plocha pre priemyselno – logistický areál .
- § V uvedených aktivitách nie je určená ich kapacita , prípadne konkrétna náplň, aby sa mohli stanoviť ich elektrické výkonové požiadavky.
- § Z týchto dôvodov sú výkonové bilancie spracované iba pre bytovú zástavbu. Pri bytovej výstavbe sa predpokladá prevážne vykurovanie a príprava TUV plynom, s domácnosťami s vyšším štandardom vybavenia el. spotrebičmi.
- § Podiel na výkonovom maxime súboru na úrovni distribučnej trafostanice (22/0,4kV) jedného rodinného domu sa predpokladá 3 kVA, jedného bytu v bytovej výstavbe 2 kVA, malometrážneho bytu v penziónu pre seniorov 1kVA. V tabuľkách sú uvedené aj podiely na inštalovanom výkone transformátora v trafostanici 22/0,4kV pri jeho využití na 75%.

##### **Návrh rozvoja 22 kV siete a trafostaníc 22/0,4 kV**

- § Návrh 22 kV siete vychádza z návrhu situovania trafostaníc. Nové trafostanice sú navrhované tak, aby pokryli potreby bytovej výstavby v zónach aj v prelukách, zároveň aby boli rovnomerne rozložené v intraviláne, čím sa zabezpečí kvalita dodávky elektrickej energie a pokryjú sa potreby zásobovania ostatnej navrhovanej zástavby.  
Vyššie, alebo nižšie výkonové požiadavky skutočnej zástavby bude možné riešiť osadením transformátora vyhovujúceho výkonu v príslušnej stanici.

##### **Navrhované stanice**

- T1 – stožiarová, trafo 160 kVA pre zásobovanie severnej časti obce a športového areálu,  
T2 – stožiarová, trafo 400 kVA pre zásobovanie remeselnej malovýroby a sklad. Hospodárstva,  
T3 – stožiarová, trafo 250 kVA pre obč. vybavenosť a rodinnú zástavbu,  
T4 – kiosková , trafo 250 kVA pre zóny B1 aB2,  
T5 – kiosková resp. vstavaná do objektu, trafo 630 kVA pre zóny B3, B4 a centrum vybavenosti 4,  
T6 – kiosková, trafo 250 kVA pre zónu B5 a severovýchodnú časť obce,  
T7 – stožiarová trafo 100 kVA pre východnú časť obce.

Priemyselno-logistický areál na severo-západe bude riešený samostatne, pri jeho investičnom zámere.

### **Návrh 22 kV siete**

- § Stanice T1,T2,T3,T7 budú mať vzdušné prípojky z existujúcich vzdušných vedení.
- § Pre stanice T4,T5,T6 sa navrhuje nové napojenie zemným káblom, slučkovaným v týchto staniciach. Kábel začína na novej odbočke z ved. č.216 na začiatku obce od Jablonového a končí na prípojke k trafostanici 41-008. Na tento kábel sa naslučkuje aj zrekonštruovaná stanica 51-001, ktorej vzdušná prípojka sa zdemontuje.

Rozvoj a výstavba nových el. vedení a trafostaníc bude postupný, súbežný s rozvojom a výstavbou navrhovaných súborov pre bývanie, vybavenosť a rekreáciu.

Návrh rozvojového riešenia základne cestovného ruchu a strediska cestovného ruchu Baba je v tomto stupni riešené koncepčne v podrobnosti podľa urbanistického návrhu katastrálneho územia obce.

Riešený je princíp, že v rozvojovej prevádzke územia :

- § medzi základňou CR Podbabská dolina a strediskom CR Baba bude súčasné VN elektrické vedenie nahradené kábelovým rozvodom,
- § súčasné VN elektrické vedenie od mesta Pezinok bude v časti od údolnej polohy dojazdu lyžiarskych tratí, v mieste navrhovanej stavby údolnej stanice sedačkovej lanovky nahradené kábelovým rozvodom, ktoré takto napojí celé centrum strediska v navrhovanom energocentre v rámci technického areálu strediska a bude systémovo zokruhované kábelovým rozvodom smerom do Podbabskej doliny.

Z hľadiska konkrétneho zásobovania elektrickou energiou s nápočtami kapacít bude toto územie riešené v ďalšom upresňujúcom územnoplánovacom stupni zóny, kde už budú známe vstupy pre kapacitné riešenie navrhovaných osobných horských dopravných zariadení, technického zasnežovania, večerného osvetlenia lyžiarskych terénov a pod.

### **III.10.2.2. Plynofikácia**

---

- § V územnom pláne je stanovený koncepčný princíp riešiť postupne komplexnú plynofikáciu obce podľa návrhu ÚPN.
- § V rozvoji obce počítať s nárastom spotreby plynu podľa etapovitej realizácie rozvojového programu ÚPN.
- § Pre navrhované rozšírenie zástavby, priemysel a poľnohospodárstvo v Perneku bude postačovať stávajúca regulačná stanica a VVTL prípojka plynu. Stávajúce rozvody v obci vyhovujú, pre nové plochy navrhujeme vybudovať rozšírenie siete v zmysle platných STN 386413 a 386415 Plynovody a prípojky a súvisiacich noriem.
- § Nové plynovodné siete sú navrhnuté z materiálu LPE.
- § Do rekreačných zón Podbabská dolina a Baba nie je uvažované viesť plynovodné potrubie.  
Vykurovanie v týchto lokalitách navrhnuté na riešené individuálne – elektrickou energiou s použitím slnečných kolektorov a s progresívnym projektovým riešením inteligentných budov.

### **III.10.3. Teplofikácia**

---

- § Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby nie je vhodné aplikovať centrálné zásobovanie teplom.

- § Pre navrhované rozšírenie zástavby, priemysel a poľnohospodárstvo v Perneku bude postačovať stávajúca regulačná stanica a VVTL prípojka plynu. Stávajúce rozvody v obci vyhovujú, pre nové plochy navrhujeme vybudovať rozšírenie siete v zmysle platných STN 386413 a 386415 Plynovody a prípojky a súvisiacich noriem.
- § Nové plynovodné siete navrhujeme z materiálu LPE.
- § Navrhnuté je aj využitie slnečného zdroja energie pri tvorbe tepla formou kolektorov a progresívnych foriem projektovania a realizácie inteligentných budov s nízkou energetickou náročnosťou prevádzky.

#### **III.10.4. Telekomunikácie a rádiokomunikácie**

---

- § V navrhovanej zóne územného plánu /ÚP/ č.4 bude vybudovaný poštový úrad a v jeho objekte bude umiestnená nová digitálna telefónna ústredňa RDLÚ s technológiou a kapacitou na pokrytie požiadaviek ÚP na telekomunikačné rozvody. Jestvujúce telekomunikačné rozvody budú presmerované do tejto novej RDLÚ.
- § V riešenom území sa predpokladá s výstavbou rodinných domov, bytových domov, malometrážnych bytov, občianskej vybavenosti, športového a jazdeckého areálu a areálu drobnej remeselnej výroby. Návrh vychádza z odsúhlasenej koncepcie budovania telekomunikačnej infraštruktúry pre zabezpečenie všetkých požiadaviek na telekomunikačné služby.
- § Z ATÚ Pernek bude potrebné vybudovať primárnu miestnu telekomunikačnú sieť pomocou prípojných káblov typu TCEPKPFLE, ktoré budú vedené vo výkope do miesta výstavby riešených lokalít.  
Nadväzne bude potrebné vybudovať sekundárnu telekomunikačnú sieť káblami TCEPKPFLE príslušnej dimenzie k jednotlivým účastníkom v riešených lokalitách. Do hlavných trás primárnej siete budú priložené rúrky HDPE 40/33 pre perspektívnu možnosť pripojenia optickej prístupovej siete.  
Káblové ryhy pre telekomunikačné káblové rozvody budú urobené v chodníkoch, resp. v trávnatých pásach. Pod spevnenými plochami a pod komunikáciami budú káble uložené do chráničiek FXKVR 110. V prípade križovania alebo súbehu tŕ vedenia so silovým vedením bude nutné dodržiavať platné normy STN 33 40 50.
- § Telekomunikačná sieť bude budovaná ako „pevná“ s použitím montážnych prvkov a káblov tendra Slovak Telecom a.s..
- § V rámci rozvoja spojového vybavenia obce je potrebné postupne nahradiť súčasné vzdušné rozvody kábelovými vo vhodných prevádzkových polohách.
- § V rozvojových funkčných plochách občianskej vybavenosti budú inštalované verejné telefónne automaty.

#### **Televízia**

- § Kábelové rozvody pre televíziu budú riešené pre lokality výstavby domov a bytov.  
Možnosti riešenia rozvodov televízneho signálu :
  1. Ak je v obci Pernek rozvod kábelovej televízie bude realizovaná kábelová televízna sieť spolu s rozvodmi pre telefón z najbližších televíznych rozvádzačov.
  2. Na každej streche budúcich domov a bytových domov bude umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných TV staníc a rozvod televízneho signálu bude riešený individuálne v stúpačkách.
  3. Na streche jedného objektu budúcich domov resp. bytových domov, kde bude po zmeraní najlepší príjem TV signálu bude umiestnená spoločná TV anténa pre príjem pozemných a satelitných staníc a rozvody do jednotlivých objektoch bytového



komplexu budú realizované zemnými TV káblami v spoločných ryhách s telefónnymi rozvodmi cez zosilňovače a príslušné zariadenia príjmu TV signálu.

### **Miestny rozhlas**

- § Jestvujúci rozvod miestneho rozhlasu do rozvojových plôch domovej a bytovej výstavby v obci Pernek bude rozšírený podľa požiadaviek územného plánu. Reprodukory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia a pripojené na jestvujúci rozvod. Podľa potreby výkonovej záťaže bude upravený výkonový stupeň zariadenia miestneho rozhlasu v obci.
- § Vo všetkých zónach rozvoja budú rozvody riešené zemnými káblami a týmto spôsobom zakáblovania budú postupne nahradené všetky súčasné nadzemné rozvody na stĺpoch.

### **Telekomunikácie v navrhovanej rozvojovej zóne Baba**

- § Z novej ATÚ Pernek bude vedený primárny telekomunikačný kábel typu TCEPKPFLE vo výkope v trase jestvujúceho diaľkového kábla označeného „diaľkové spojenie“. Návazne bude potrebné vybudovať sekundárnu telekomunikačnú sieť káblami TCEPKPFLE príslušnej dimenzie k jednotlivým účastníkom v riešenej lokalite. Do hlavnej trasy primárnej siete budú priložené rúrky HDPE 40/33 pre perspektívnu možnosť pripojenia optickej prístupovej siete.

## **III.11. Starostlivosť o životné prostredie**

---

### **III.11.1. Ochrana čistoty ovzdušia**

---

- § Návrhom dopravných opatrení je riešene obmedzenie dopadov exhalátov z automobilovej dopravy na životné prostredie obce,
- § Navrhnutá je komplexná plynofikácia obce. Sledované je tiež aktívne využitie netradičných zdrojov energie na bezexhalátové vykurovanie solárnou energiou,
- § Je navrhnutý záväzný regulatív pre prijatie nariadenie obce k primeranému chovu domácej hydiny tak, aby tento vo vidieckom sídle nepôsobil negatívne na životné prostredie funkcie bývania a rekreácie v obci a na susedské vzťahy.
- § Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla urbanisticky riešiť a prevádzkovo nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by znečisťovali ovzdušie.  
Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom vytvoriť vhodné ponukové plochy na premiestnenie prevádzok.
- § Vývojovo uplatniť progresívny technologický program využitia solárnej energie na lokálne kolektory pre vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.  
Nové stavby riešiť progresívnou projektovou prípravou inteligentných objektov.

### **III.11.2. Ochrana proti hluku**

---

- § Návrhom dopravných opatrení je riešene obmedzenie dopadov hluku z automobilovej dopravy na životné prostredie obce ;  
v ÚPN sú stanovené konkrétne regulatívy na upokojenie priebežnej dopravy cez obec pre spoločnú realizáciu so správcom regionálnych ciest.

- § Navrhnutý je samostatný areál miestnej komunálno-remeselnej výroby, ktorý je situovaný tak, aby hlukom prevádzok nebolo ohrozované životné prostredie obytnej funkcie obce.
- § Navrhnutý je organizačný regulatív pre rokovanie v spolupráci s okolitými obcami a prevádzkovateľom letiska o eliminovaní negatívnych dopadov hluku z leteckej prevádzky letiska a riešení vhodného režimu prevádzky letiska a Vojenského výcvikového priestoru.

### **III.11.3. Ochrana vôd**

---

- § Navrhnuté je komplexné zásobovanie pitnou vodou obce a rozvojových lokalít Podbabská dolina, Baba z obecného vodovodu.
- § Navrhnuté je komplexné odkanalizovanie všetkých objektov a prevádzkových areálov zástavby obce a rozvojových lokalít Podbabská dolina a Baba do ČOV obce. samostatnú lokalitu Pod dedinou je navrhnuté riešiť na kanalizačné zapojenie v rámci plánovanej výstavby priemyselno-logistického areálu,
- § Navrhnutý je komplexný program
  - skvalitnenia prostredia vodných tokov v katastri s opatreniami na zabezpečenie ich prietochnosti a čistoty,
  - obnovy vodných plôch – mokradí v území a ich zapojenia od miestnych krajinných atraktivít a rekreačno-oddychových aktivít.
- § Navrhnutý je regulatív pre program obnovy a rozvoja zavlažovacieho systému poľnohospodárskej pôdy, ktorá bude podľa Projektu pozemkových úprav aj naďalej aktívne využívaná.

### **III.11.4. Ochrana proti žiareniu**

---

- § Navrhnuté je organizačné opatrenie, aby monitorovacia kontrola obsahu radónu bola v obci zabezpečená v rámci prípravy realizácie väčšieho stavebného súboru stavieb podľa vyhlášky č. 406/1992 Z.z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných radiónuklidov.

### **III.11.5. Odpadové hospodárstvo**

---

- § Navrhnutý je organizačný regulatív na komplexnú separáciu komunálneho odpadu v obci a rozvojových rekreačných lokalitách Podbabská dolina, Baba
- § Navrhnuté je zriadenie linky triedenia a úpravy separovaného odpadu RV1 pre odvoz na druhotné spracovanie.
- § Navrhnutá je výstavba areálu lokálnej linky kompostovania bioodpadu RV3 z poľnohospodárskej výroby a záhradkárskej činnosti na organické hnojivá a ich priame využitie v poľnohospodárskej a záhradkárskej prevádzke.

### **III.11.6. Chránené ložiskové územia a dobývacie priestory**

---

- § Návrh ÚPN obce preberá hranicu dobývacieho priestoru a stanovený prevádzkový režim kameňolomu pre ďalšie obdobie.

### III.12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

---

V územnom pláne sú premietnuté normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry a výrobné funkcie poľnohospodárstva a vymedzeného dobývacieho priestoru :

- § doprava cestná  
cesty II. triedy II/501, II/503 - ochranné pásmo v extraviláne 25 m kolmo od osi vozovky,  
- ochranné pásmo v zastavanom území sídla 15 m kolmo od osi vozovky, resp. podľa konkrétnych podmienok prevádzky,
- § doprava železničná  
železničná trať č.112 - ochranné pásmo v extraviláne 60m m od osi koľaje,
- § energetika - elektrická energia  
vzdušné VN vedenia a stožiarové trafostanice majú podľa zákona č.70/1998 Zb.
  - VN 110 kV – ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 15m,
  - VN 22 kV ochranné pásmo vymedzené zvislými rovinami vo vzdialenostiach 10m, u trafostanice 22/0,4kV kruh o polomere 10 m,
  - vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo,
  - káblové vedenia majú ochranné pásmo 1m na každú stranu od vedenia,
  - v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku.
- § energetika - zemný plyn
  - vysokotlakový plynovod VTL DN .....PN 6,40 Pa, ochranné pásmo 50m obojstranne
  - bezpečnostné pásmo 300 m obojstranne.
- § vodné zdroje – I. pásmo hygienickej ochrany podľa určenia  
ochranné pásmo vodojemu – v okruhu 50m,
- § cintorín – 50 m od oplotenia areálu,
- § vymedzený dobývací priestor kameňolomu s príslušným prevádzkovým obmedzením,  
- pásmo podľa vymedzenia v rozhodnutí,
- § hydromelioračné odvodňovacie kanály - ochranné pásmo 5m od brehovej čiary kanála.
- § ochranné pásma vojenských zariadení :
  - ochranné pásmo VVP letiska Kuchyňa s vymedzeným vzletovým a pristávacím sektorom,
  - ochranné pásmo VVP Turecký vrch,
  - ochranné pásmo retranslačnej stanice Čmeľok – 500m.
- § záväzné pásmo-lokalita prevádzky chovu mladého hovädzieho dobytku vo viacúčelovom areáli V1 vo vzťahu k ochrane rozvojovej obytnej zóny Slamky.
- § regulatív vyplývajúci zo zákona o lesoch , že navrhované stavby bývania budú vo vzdialenosti min. 50 m od hranice lesných pozemkov.

## **IV. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko - architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb**

### **IV.1. Základné regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenie zón bývania v obci**

#### **§ Urbanistické regulatívy**

- každá navrhovaná rozvojová zóna bude riešená upresňujúcim územnoplánovacím podkladom-urbanistickou štúdiou, resp. územným plánom zóny,
- nové uličné priestory – šírka priestoru priemer cca 15 m, minimálna šírka – 14 m,
- v uličnom priestore minimálne jednostranný peší chodník,
- minimálna šírka pešieho chodníka – 1,5 m,
- v uličnom priestore minimálne jednostranný pás verejnej zelene s minimálnou šírkou – 2 m,
- všetky rozvody elektrickej energie a telekomunikácií riešiť len kábelovým spôsobom,
- stanovená uličná a stavebná čiara vyplynie z ďalšieho podrobného riešenia urbanistickej štúdie, resp. ÚPN zóny.

#### **§ Plošné regulatívy**

- pozemky pre individuálne rodinné domy - priemer cca 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
- pre súbor B3 aj možnosť cca 400 m<sup>2</sup>,
- pozemky pre rodinné dvojdomy - priemer cca 500 - 800 m<sup>2</sup>,
- pozemky pre radové rodinné domy - priemer do cca 300 m<sup>2</sup>,

#### **§ Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu**

- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru.

#### **§ Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry**

- zachovanie pôvodného charakteru parcelácie, čelnej uličnej fasády a výrazových prvkov architektúry.

#### **§ Výška zástavby**

- nové rodinné domy - maximálne 2 nadzemné podlažia,

#### **§ Typy striech**

- rodinné domy - sedlové so štítom, valbové,
- bytové domy - sedlové so štítom, valbové.

#### **§ Tvaroslovné prvky**

- odporúčané prvky - zachovanie a preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu,
- murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,
- krytina pálená škridla červená, keramická,
- stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
  
- neodporúčané prvky - oblúkové vonkajšie dvere, okná, podkrovné strešné okná,
- neprípustné prvky - plechová, azbestocementová krytina.

#### **§ Spôsob oplotenia pozemkov**

- v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia, v uličnej čiare zástavby
- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,

- vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia - maximálne 2 m,
- odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot strihaných drevín,
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia s vetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

#### **IV.2. Vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie zón a objektov občianskej a rekreačno-športovej vybavenosti**

---

##### **§ Zastavovacie regulatívy**

- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, stanovenie vstupov do objektu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, miesta na prístrešok kontajnerov komunálnych odpadkov, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,

##### **§ Výška zástavby**

- maximálne 3 nadzemné podlažia,

##### **§ Typy striech**

- sedlové so štítom, valbové, ploché

##### **§ Tvaroslovné prvky**

- odporúčané prvky - murivo, sendvičové panely s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo,

preberanie výrazových prvkov pôvodnej architektúry stavieb regiónu,

krytina pálená škridla červená, keramická,  
stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,

##### **§ Oplotenie**

- v časti verejného prístupu do areálu bez oplotenia,
- v ostatných častiach areálu len s priehľadnými prvkami do výšky max.2 m, resp. s architektúrou objektov.

#### **IV.3. Vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie zón priemyselnej a komunálnej výroby**

---

##### **§ Zastavovacie regulatívy**

- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavieb, spôsobu zastrešenia stavieb, stanovenie vstupov do areálu a prístupových komunikácií k vchodu, miesta parkoviska, vymedzenie plochy vyhradenej zelene,

##### **§ Výška zástavby**

- maximálne 3 nadzemné podlažia v administratívnej časti

## § Oplotenie

- v časti verejného prístupu do areálu bez oplotenia,
- v ostatných častiach areálu len s priehľadnými prvkami do výšky max. 2m, resp. s architektúrou objektov.

Poznámka : Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiálov (územnoplánovacie podklady, územné plány zón), ktoré budú zabezpečované pre rokovania s vlastníkami dotknutých pozemkov, územné a stavebné konania.

## V. Plochy pre verejnoprospešné stavby

### V.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a iných projektov

V záväzných regulatívoch ÚPN VÚC Bratislavský kraj a nadväzného dokumentu Zmeny a doplnky schváleného Nariadením vlády SR 20/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č.64/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN VÚC Bratislavský kraj v znení nariadenia vlády SR č.336/2001 Z.z.

§ nie je v katastrálnom území obce stanovená žiadna konkrétna verejnoprospešná stavba s príslušným plošným vymedzením.

Územný plán obce preberá projekt realizácie verejnoprospešnej stavby :

§ obecného vodovodu s príslušnými plošnými vymedzeniami jednotlivých etáp, ktoré sú toho času v priebežnej stavebnej realizácii

### V.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú v návrhu územného plánu riešené v súlade s §108 ods.2a, 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre skupiny stavieb :

§ pre verejnoprospešné služby - rozvoj verejnej základnej občianskej vybavenosti,

§ pre verejné technické vybavenie územia - rozvoj miestnych ciest, peších plôch a chodníkov, verejný informačný systém, systém verejnej hromadnej dopravy, obnova a rozvoj komplexu technickej infraštruktúry v sídelnej štruktúre obce a samostatných urbanizovaných lokalitách,

v nasledovnej štruktúre :

#### **základná občianska vybavenosť**

§ plocha pre tvorbu námestia pred areálom motela Pod Heštúnom so súborom stavieb verejnej vybavenosti, parkovou úpravou s prvkami drobnej architektúry – chodníky, lavičky, odpadové nádoby, stojany na bicykle, osvetlenie, výtvarné dielo, fontánka na pitie,

§ plocha pre tvorbu nového obecného námestia s parkom v rozvojovej zóne Nad dedinou – OV1 so súborom stavieb verejnej vybavenosti - združené obchody, služby, materská škola verejné detské ihrisko, obecný úrad, zdravotné stredisko, Seniorske centrum,

- pošta, expozitúry banky a poisťovne - parkovou úpravou s prvkami drobnej architektúry – chodníky, lavičky, odpadové nádoby, stojany na bicykle, osvetlenie, výtvarné dielo, fontánka na pitie, statická doprava,
- § plocha pre tvorbu novej pešej zóny medzi rozšírenou hlavnou ulicou a novým obecným centrom s vybavením – zariadenia TIK, cyklocentrum, kaplnka, park, vodná fontána, pitná fontánka,
  - § plochy pre združené občianske vybavenie - obchody, služby, pohostinstva, ihriská v rámci rozvojových zón bývania,
  - § plocha pre dostavbu Hasičskej zbrojnice,
  - § plocha pre cintorín piety a areál urnového hája,
  - § plocha pre vstupnú a prevádzkovú vybavenosť športového areálu obce – kapacitné parkovisko, pohostinstvo, pokladne-usporiadateľská služba, tribúna futbalového ihriska, klubovňa a kancelária športového klubu, šatne a hygienické vybavenie športovcov, posilňovňa, sauna,
  - § plocha pre priestorovú úpravu studničky na okraji zástavby obce pod Skalkou,
  - § plocha pre priestorovú úpravu vybaveného výletného miesta Vinohrádky,
  - § plocha pre prístupový chodník a priestorovú úpravu vybaveného výletného miesta Rozglabie.

#### **doprava**

- § plocha pre výstavbu navrhovaného obchvatu cesty II/501,
- § plocha pre výstavbu okružnej križovatky ciest II/501 a II/503 v severnej polohe extravilánu obce,
- § plochy pre pešie chodníky a priestory v súčasnej zástavbe obce,
- § plochy pre miestne cesty a pešie chodníky v navrhovaných rozvojových zónach bývania,
- § plochy pre prístrešky zastávok autobusovej dopravy s architektonicky zjednotenými prístreškami a ďalším vybavením – lavičky, informácie, odpadové nádoby,
- § plocha pre peší chodník od studničky pod Skalkou k výletným miestam Nižná Skalka, Vyšná Skalka,
- § plocha pešieho a cyklistického chodníka pozdĺž cesty II/503 od severného konca obce po lokalitu Pod dedinou a k železničnej zastávke.
- § plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce pozdĺž cesty II/501
  - v smere do Jablonového,
  - v smere do Kuchyne,
- § plocha pešieho a cyklistického chodníka od obce pozdĺž cesty II/501 a ďalej pozdĺž obslužnej cesty smerom do Podbabskej doliny,

#### **technická infraštruktúra**

- § plochy pre jednotný verejný vodovodný systém obce a v prepojení obec – Podbabská dolina – stredisko Baba s príslušným vybavením,
- § plochy pre verejný kanalizačný zberač v prepojení - obec, základňa Podbabská dolina, stredisko Baba s odkanalizovaním všetkých dostupných ulíc a objektov,
- § plocha pre stavbu obecnej čistiarne odpadových vôd pre výhľadový počet obyvateľov v
  - cca 1 500 obyvateľov obce,
  - cca 1 100 ubytovaných rekreačných hostí v obci, v základní CR Podbabská dolina, v stredisku CR Baba, ktorí sú evidovaní ako prechodní obyvatelia využívajúci občiansku a rekreačnú vybavenosť, technickú infraštruktúru, systémy dopravy, t.j. spolu cca 2 600 stálych a prechodných obyvateľov.

- § plochy pre rozvody a vybavenie elektrickej energie, verejného osvetlenia, verejného rozhlasu, telefónnu sieť, káblový distribučný systém s príslušným vybavením,
- § postupná kabelizácia súčasných nadzemných rozvodov elektrickej energie, telekomunikácií v zastavanom území obce – ťažiskovo v centrálnej časti obce,
- § postupné riešenie rozvodov plynofikácie všetkých obytných, výrobných a prevádzkových zón v zástavbe obce,
- § riešenie verejného osvetlenia vo všetkých frekventovaných priestoroch a obytných zónach prevádzky obce.

**VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických, inžinierskych a krajinnno-sadovníckych materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia.**

Schválený územný plán obce Pernek je záväzným dokumentom pre následné etapovité zabezpečenie podrobných urbanistických zón pre navrhované funkčné časti v zmysle § 4 a §23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov formou urbanisticko-architektonických a územnotechnických štúdií – podkladov, resp. územných plánov zón pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia, rozvoj samostatných urbanizovaných lokalít Pod dedinou, Bôrik – Hanáková, Podbabská dolina, Baba

- § Stanovený je záväzný regulatív riešiť pre rozvoj strediska cestovného ruchu Baba v spolupráci s Mestom Pezinok podrobný stupeň územnoplánovacieho dokumentu - Územný plán zóny strediska CR Baba, ktorý rozpracuje do príslušnej podrobnosti a konkrétnosti urbanistický návrh, ktorý je súčasťou ÚPN obce Pernek.

ÚPN Z bude príslušne posúdený z hľadiska vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z..

- § Stanovený je záväzný regulatív, že pre lokalitu Podbabské dolina bude vypracovaný samostatný Územný plán zóny základne CR Podbabská dolina pre podrobné riešenie jej celkovej rozvojovej prevádzky, príslušne posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č.24/2006 Z.z..

### **VI.1. Etapizácia realizácie územného plánu**

---

Realizácia územného plánu je navrhnutá k návrhovému roku 2021 v troch časových a vecných etapách sledovaného postupu riešenia hlavných funkčných celkov rozvoja bývania, občianskej vybavenosti, výroby, vybavenia CR, dopravnej a technickej infraštruktúry podľa smernej časovej a vecnej postupnosti uvedenej v kapitole 22. Textovej časti.

### **VI.2. Materiály pre riešenie v I. etape realizácie ÚPN obce**

---

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce podľa ÚPN obce budú podľa sledovanej etapizácie riešené formou následne zabezpečených podrobných urbanisticko-architektonických, územnotechnických a krajinných štúdií, resp. územnými plánmi jednotlivých zón s konkrétnym rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Tieto študijne podklady, alebo zonálne územné plány budú slúžiť v súlade so zákonnou potrebou pre zabezpečenie podrobných urbanistických zastavovacích podmienok



súborov stavieb pre územné konania a následne projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb bývania, občianskej vybavenosti, dopravy, inžinierskej vybavenosti a krajinno - sadovníckeho rozvoja územia.

#### **Návrh zabezpečenia v rámci zástavby obce**

- § Upresňujúce urbanistické štúdie jednotlivých zón bývania B1, B2, B3
- § Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia priestoru okolo Kultúrneho domu a jeho prepojenia s centrom obce.
- § Urbanisticko-architektonická a dopravná štúdia skľudnenia centrálnej zóny obce s návrhom prestavby obecného bulváru, prepojovacej pešej zóny a nového námestia obce so súborom občianskej vybavenosti.
- § Urbanisticko-architektonická štúdia dostavby areálu motela Pod Heštúnom a verejnej vybavenosti s tvorbou námestia a parku.
- § Urbanisticko-architektonická štúdia lokality Bôrik –Hanáková.

#### **Návrh zabezpečenia rámci katastra obce**

- § Územný plán zóny strediska CR Baba.
- § Územný plán zóny základne CR Podbabská dolina.
- § Urbanisticko - dopravná štúdia peších a cyklistických trás v rámci katastra obce podľa návrhu dopravy.
- § Urbanisticko – dopravná štúdia riešenia regionálneho cestného obchvatu II/501 s predpokladom výhľadového riešenia cesty II/503.

### **VI.3. Legislatívne opatrenia**

---

- § Riešiť postup rozvoja obce a samostatných zón Podbabská dolina, Baba v príslušnom postupe zabezpečenia upresňujúcich územnoplánovacích a urbanistických materiálov v zmysle § 4 a §23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre územné a stavebné rozhodovanie.
- § Rozvojová zóna strediska CR Baba bude riešená v spolupráci s Mestom Pezinok ako jeden funkčný prevádzkový celok Územným plánom zóny strediska CR Baba v previazanosti na základňu CR Podbabská dolina v rámci rekreačného priestoru Pernek.
- § V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov zabezpečiť podľa stanovených podmienok tohto zákona príslušné materiály posúdenia vplyvov návrhu rozvoja jednotlivých zón a areálov na životné prostredie.
- § V súlade s § 30, odst. 4 zákona č. 50/1976 Zb. bude v lehote do 4 rokov po schválení územného plánu preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu.

