DOPLNOK č.1
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PERNEK

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Doplnok č.1 Územného plánu obce Pernek je schválený Zastupiteľstvom obce Pernek
Uznesením č.3/2014 z dňa 15.1.2014,
Záväzná časť je vyhlásená Všeobecne záväzným nariedením obce č.2/2014 z dňa 15.1.2014,
schválené uznesením č.2/2014 z dňa 15.1.2014.

František Bokes
Starosta obce

OBSTARÁVATEĽ : OBEC PERNEK

ZHOTOVITEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, SPOL.S R.O.
ARCHITEKTÚRA, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE,
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5
Tel/fax 02/62 410 307, e-mail : office@atelierolympia.eu

JANUÁR 2014

Územný plán obce Pernek spracoval Ateliér Olympia - Ing. arch. Eva Žolnayová, Ing.arch. Igor Petro a kol. v rokoch 2005-2006, schválený bol Obecným zastupiteľstvom v Perneku uznesením č.40/2006 z dňa 31.10.2006.

Na základe vývojových požiadaviek zabezpečila obec aktualizáciu tohto územnoplánovacieho dokumentu. Obecné zastupiteľstvo schválilo uznesením k bodu č.3 z dňa 27.6.2012 vypracovanie Doplnku č.1 Územného plánu obce Pernek.

Predmetom zabezpečenia aktualizácie územného plánu obce je zapracovanie konkrétneho zámeru :

- doplnenie stanoveného funkčného využitia plôch extravilánu obce v lokalite Olšinka na funkciu hospodárskej usadlosti,

spolu s nadväzne vyplývajúcimi urbanistickými vzťahmi v usporiadaní obce a s aktualizáciou demografických údajov podľa doposiaľ zverejnených výsledkov posledného Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011.

Záväzná časť aktualizovaného dokumentu je spracovaná formou uvedenia plného znenia tých kapitol resp. podkapitol, ktoré sú dotknuté riešením doplnku č.1. Konkrétne textové zmeny a doplnenia sú vyznačené šikmým červeným písmom.

Riešiteľský kolektív :

- Ing.arch. Eva Žolnayová – autorizovaná architektka, RČ 0897
- Ing.arch. Erika Kliková

Poverenie obstarávateľskou činnosťou

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

Ing. arch. Ivan Móro, CSc.,
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie.

O B S A H

Obsah Územného plánu obce Pernek

A. Textová časť
B. Grafická časť
C. Záväzná časť
D. Dokladová časť

C. Záväzná časť - obsah

	str.ÚPN	Dč.1
- V obsahu sú uvedené len kapitoly dotknuté riešením Doplnku č.1		
- Zmeny v texte kapitol sú vyznačené *červeným šikmým písmom*		
I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce	4	
1. Návrh urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	4	4
II. Vymedzenie zastavaného územia obce	7	4
III. Regulatívy urbanistického riešenia	8	4
1. Regulatívy pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce	8	4
4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej hodnoty územia	12	4
4.1. Tvorba krajinnej zelene	12	4
5. Regulatívy pre rozvoj bývania	17	5
7. Rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	24	5
7.1. Štruktúra obce	24	5
8. Rozvoj výroby a skladového hospodárstva	30	6
8.2. Poľnohospodárska výroba	31	6
8.4. Regulatívy pre nerastné suroviny	33	6
IV. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb	44	7
IV.1. Základné regulatívy pre riešenie poľnohospodárskej usadlosti Olšinka		7
V. Plochy pre verejnoprospešné stavby	46	8
V.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPD vyšších stupňov	46	8
VII. Schéma záväzných častí riešenia		8
VII. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Doplnku č.1 ÚPN obce Pernek		8

I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce

- kapitola bez zmeny

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

- str. 5 – za prvou odrážkou sa doplní nová odrážka s textom :

- *Samostatná urbanizovaná lokalita Olšinka je navrhnutá pre rozvoj hospodárskej usadlosti s bývaním - BF - ekofarma, so zameraním na chov a pestovania bio-produktov s možným rozvojom agrárneho turizmu.*

- str. 5 – v poslednej odrážke na konci sa doplní nový odsek :
  - *využiť na elektrifikáciu územia aj obnoviteľné zdroje energie.*

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

- kapitola bez zmeny

II. Vymedzenie zastavaného územia obce

- str. 8 – za prvou odrážkou sa doplní nová odrážka s textom :

- *v rámci extravilánu obce :*
  - *pre samostatnú urbanizovanú lokalitu Ošinka je hranica zastavaného územia stanovená po obvode plochy určenej pre umiestnenie poľnohospodárskej usadlosti - ekofarmy (pozemok par.č.5968/13 reg. "E" KN) a zakreslená vo výkrese č.9*

III. Regulatívy urbanistického riešenia

III.1. Regulatívy pre funkčný rozvoj katastrálneho územia obce

- str. 9 – doplní sa za štvrtou odrážkou nová odrážka s textom :

- *Lokalita Olšinka je riešená s funkciou poľnohospodárskej usadlosti - BF - ekofarmy s prírodným bývaním, so zameraním na bioprodukciu s ťažiskom na ekologické pestovanie ovocia a zeleniny, prístupná verejnosti a s podporou rozvoja agroturizmu a s predpokladom energetickej sebestačnosti.*

III.2. Regulatívy pre funkčný rozvoj územia obce

- kapitola bez zmeny

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

- kapitola bez zmeny

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

III.4.1. Tvorba krajinnej zelene

- str. 13 – v úvode časti Návrh rozvoja sa doplní nová odrážka

- *posilnenie prvkov Nadregionálneho územného systému ekologickej stability*
  - ***biokoridor nadregionálneho významu NrBK VII severozápadné svahy Malých Karpát*** *- v lesnom spoločenstve, prostredie v rozmedzí medzi lesným komplexom veľkoplošného chráneného územia Malé Karpaty a nížinou poľnohospodárskej krajiny,*

funkcia - nadregionálny biokoridor v lesnom spoločenstve, vymedzený pás územia významného krajinného celku prestavuje vzhľadom na jeho súčasný stav vhodné prostredie pre formovanie biokoridoru , požaduje sa dodržiavať stanovené zásady ochrany prírody,

návrh - rešpektovať a zohľadňovať všetky vymedzené skladobné prvky sústavy, znižovať rozsah a intenzitu socioekonomických vplyvov, usmerňovať rekreačno-turistický proces po kvantitatívnej a kvalitatívnej stránke, nové rekreačné priestory vytvárať len ako výletné oddychové miesta bez vybavenosti, cieľ zachovanie harmonického krajinného obrazu.

- str. 15 – v časti Navrhované líniové interakčné prvky sa veta prvej odrážky (na str. 15) doplní nasledovne:

- systémovo riešiť revitalizáciu súčasnej zelene a nové výsadby zelene pozdĺž ciest II/501, II/503, železničnej trate s funkciou kompozičného vnemu a protihlukovej clony, *nové výsadby zelene riešiť s použitím neinváznych druhov,*

- str. 15 – v časti Navrhované líniové interakčné prvky sa na konci podkapitoly doplnia dve nové odrážky s textom :

- *limitovať poľnohospodársku činnosť usadlosti Olšinka aby nedošlo k pestovaniu cudzokrajných druhov, ktorých rozšírenie by národné územie (CHKO Malé Karpaty) ohrozilo.*
- *Nezasahovať do biokoridoru vodného toku v blízkosti plánovanej usadlosti Olšinka v súvislosti s predpokladanou poľnohospodárskou činnosťou ako biofarma – odčerpávanie vody a pod.*

III.4.2. Tvorba sídelnej zelene

- kapitola bez zmeny

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

- kapitola bez zmeny

III.5. Regulatívy pre rozvoj bývania

- str.18 – na konci kapitoly sa doplní nová odrážka

- *V lokalite Olšinka sa bývanie navrhuje ako súčasť poľnohospodárskej usadlosti, rozvoj bývania sa stanovuje ako doplnková funkcia, podobne rozvoj agroturistiky sa stanovuje tiež v úrovni doplnkovej funkcie.*

III.6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

- kapitola bez zmeny

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

III.7.1. Štruktúra obce

- str. 24 – za prvou odrážkou podkapitoly sa doplní nová odrážka s textom :

- *V súlade s koncepčným cieľom rozvíjať obec ako vidiecke rekreačné sídlo sa navrhuje v štruktúre jej extravilánu rozvoj agroturizmu integráciou poľnohospodárskej usadlosti Olšinka ako ekofarmy prístupnej verejnosťou. Ekofarma bude zameraná na ekoprodukciu najmä rastlinných komodít – ovocie, zelenina, ich priamym predajom verejnosti „cez dvor". Funkcia rekreácie a cestovného ruchu je stanovená ako doplnková a môže byť podporovaná umiestnením primeraných foriem ubytovania, napr. penzión, doplnkovými oddychovými a relaxačnými zariadeniami, resp. inými prvkami agroturizmu. Umiestnenie ekofarmy v lokalite Olšinka s využitím pre agroturizmus je podporované aj prechádzajúcou cyklotrasou č.28 Pernek – Kuchyňa novo vedenou po existujúcich poľných a lesných cestách.*

III.7.2. Zóna Pod dedinou

- podkapitola bez zmeny

III.7.3. Zóna Podbabská dolina

- podkapitola bez zmeny

III.7.4. Zóna Baba

- podkapitola bez zmeny

III.7.5. Pešia turistika, cykloturistika, mototuristika

- podkapitola bez zmeny

III.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

III.8.1. Priemyselná, drobná komunálna a remeselná výroba

- kapitola bez zmeny

III.8.2. Poľnohospodárska výroba

- str. 31 – za štvrtou odrážkou sa doplní nová odrážka s textom :

- *Navrhovaná poľnohospodárska usadlosť v lokalite Olšinka bude zameraná na farmársku rastlinnú výrobu s ťažiskom na ekologické pestovanie ovocia a zeleniny.*

III.8.3. Lesné hospodárstvo

- kapitola bez zmeny

III.8.4. Regulatívy pre nerastné suroviny

- str. 33 – na konci podkapitoly sa doplní nová odrážka

- *V súlade s ustanoveniami banského zákona (č.44/1988 Zb. v znení neskorších predpisov) o ochrane a využívaní nerastného bohatstva rešpektovať evidované územia nachádzajúce sa v katastri obce Pernek :*
  - výhradné ložisko „Pezinok I- zlaté a strieborné rudy (723) s určeným chráneným ložiskovým územím,
  - výhradné ložisko Pernek – stavebný kameň (436) s určeným dobývacím priestorom,
  - prieskumné územie „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ s platnosťou do 14.5.2020.

III.9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti

- kapitola bez zmeny

III.10. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti

- kapitola bez zmeny

III.11. Starostlivosť o životné prostredie

- kapitola bez zmeny

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

- str.43 – doplní sa na konci podkapitoly nová odrážka

- *Regulatívy vyplývajúce z §30 leteckého zákona o nutnosti prerokovať s LÚ SR stavby a zariadenia určené predmetným zákonom.*

IV. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb

- str.46 – doplnení sa na konci kapitoly o novú podkapitolu IV.4.

IV.4. Vstupné urbanisticko-architektonické regulatívy pre nadväzné riešenie poľnohospodárskej usadlosti Olšinka

- ***Urbanistické regulatívy***
  - *územné usporiadanie navrhovanej rozvojovej plochy bude riešené upresňujúcim územnoplánovacím podkladom - urbanistickou štúdiou,*
  - *vo vymedzenom území je možné umiestňovať hospodárske objekty a objekty súvisiace s farmárskou činnosťou, prvotným spracovaním dopestovaných produktov, ich priamym predajom zákazníkom, rodinné domy farmárov, zariadenia agroturistiky, vzdelávania, menšie oddychové a relaxačné objekty súvisiace s agroturistikou.,*
  - *pri podrobnom riešení štruktúry usporiadania hospodárskej usadlosti rešpektovať ochranné pásmo cesty II/5101 – 25m od osi cesty a prihliadať na limity ovplyvňujúce využitie vymedzeného územia.*
  - *rešpektovať ochranné pásmo 5m od brehovej čiary neďalekého vodného toku- pravostranného prítoku Furtského potoka, neumiestňovať do pobrežného pozemku vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň, z dôvodu prístupu mechanizácie správcu k údržbe koryta vodného toku*

- ***Regulácia intenzity využitia funkčnej plochy***
  - *max. koeficient zastavania plochy usadlosti – 0,2*
    (rodinné domy farmárov, hospodárske objekty, komunikačné plochy, stavby technického vybavenia)

- ***Výška zástavby***
  - *rodinné domy farmárov - 1.poschodové s podkrovím,*
  - *hospodárske budovy - 1.podlažné*
  - *stavby agroturizmu (napr. penzión) - 2.poschodové s podkrovím*

- ***Typy striech***
  - *rodinné domy farmárov - sedlové so štítom, valbové,*
  - *hospodárske budovy - sedlové so štítom, valbové*
  - *stavby agroturizmu - sedlové so štítom, valbové*

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

- ***Spôsob oplotenia pozemkov***
  - *v súlade s charakterom existujúceho okolitého prírodného prostredia, z oceľového pletiva, bez súvislého základového pásu*
  - *výška konštrukcie oplotenia - do výšky 2,0 m*
  - *neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,*

V. Plochy pre verejnoprospešné stavby

V.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov

- str. 46 – text kapitoly sa vypúšťa a nahrádza nasledovným textom :

V záväznej časti Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja uznesenie č.60/2013 z dňa 20.9.2013 a záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č.1/2013 z dňa 20.9.2013, sú pre územný rozvoj obce Pernek a jej katastrálneho územia stanovené tieto verejnoprospešné stavby:

1. V oblasti dopravnej infraštruktúry

Cestná infraštruktúra

1.7. Preložky a nové trasy ciest II.triedy:

1.7.1. II/501 preložky cesty mimo centrum obcí

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

6. V oblasti odpadového hospodárstva :

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

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

- kapitola bez zmeny

VII. Schéma záväzných časti riešenia a verejnoprospešných stavieb

VII.1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb Doplnku č.1 ÚPN obce Pernek

Záväznú časť Doplnku č.1 Územného plánu obce Pernek tvoria :

- *textová časť dokumentácie : B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – VII.,*
- *grafická časť dokumentácie : C. – Grafická časť – výkresy v rozsahu :*

3-ZD1 Komplexný urbanistický návrh katastrálneho územia obce, návrh tvorby krajiny a ochrany prírody	*M 1: 10 000*
9-ZD1 Komplexný urbanistický návrh, priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia samostatnej urbanizovanej lokality Olšinka	*M 1: 5000*
10-ZD1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde samostatnej urbanizovanej lokality Olšinka	*M 1: 5000*

Plochy pre verejnoprospešné stavby a zoznam verejnoprospešných stavieb nie sú riešením Doplnk č.1 ÚPN obce Pernek zmenené a doplňované.

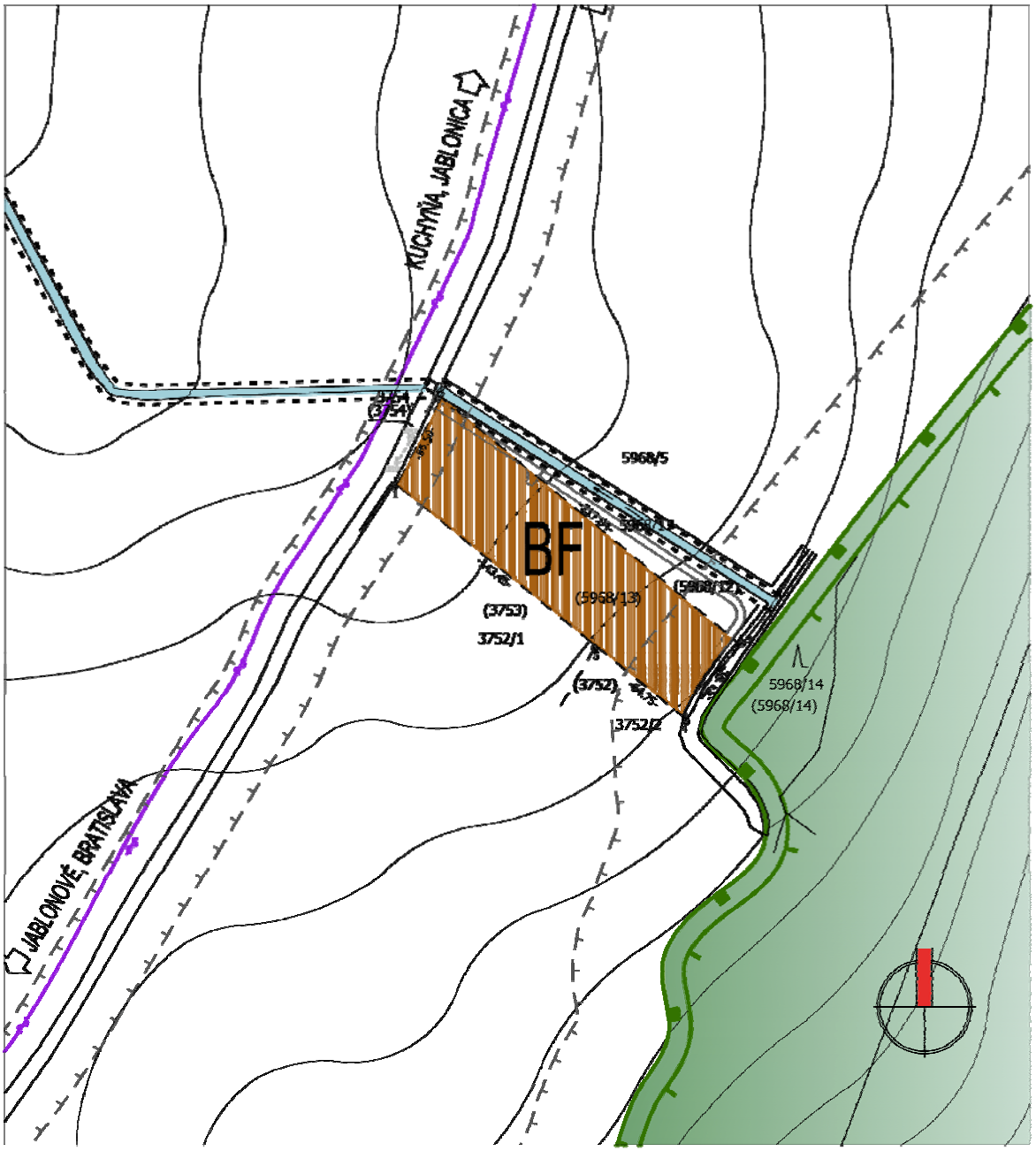

SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ, DOPLNOK Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE PERNEK

LEGENDA

PODNOHOSPODÁRSKA USADLOSŤ OLŠINKA - BIOFARMA (BF)