



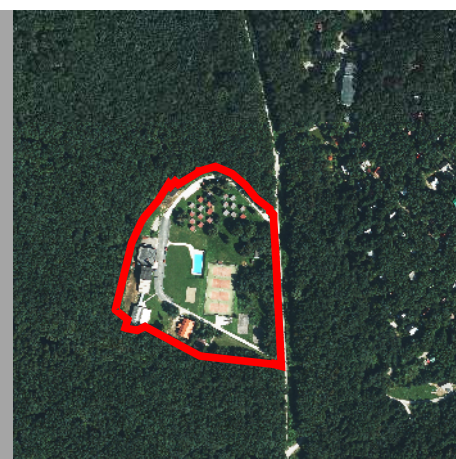
Obstarávateľ: Mesto Pezinok,
Radničné námestie 7,
902 14 Pezinok



Spracovateľ: AUREX spol. s r.o.,
Ľubľanská 1,
831 02 Bratislava

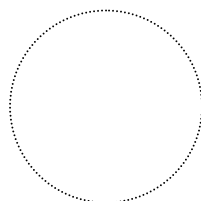
Dátum: máj 2016

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK Č.2/2015



Zmeny a doplnky č. 2/2015
územného plánu mesta Pezinok
Schválené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Pezinok
č. zo dňa
Termín účinnosti od

Mgr. Oliver Solga
primátor



ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN MESTA PEZINOK Č. 2/2015

Obstarávateľ:



Mesto Pezinok

Radničné námestie 7
902 14 Pezinok

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie
ÚPN mesta Pezinok:

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

Spracovateľ:



AUREX spol. s r.o.

Ľubľanská 1
831 02 Bratislava 3

Konateľ:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ úlohy:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.,
autorizačné osvedčenie č. 0967 AA
Ing. arch. Zdenka Mrázová

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanistická koncepcia:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Ing. arch. Zdenka Mrázová

Dopravné systémy:

AUREX spol. s r.o.

Technické aspekty rozvoja sídelného útvaru

AUREX spol. s r.o.

Ekológia a životné prostredie

AUREX spol. s r.o.

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Kraj:

Bratislavský

Okres:

Pezinok

Katastrálne územie:

Pezinok
Grinava

Výmera katastrálneho územia:

7276 ha

Charakteristika krajiny:

Podunajská nížina

OBSAH DOKUMENTÁCIE

ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2015 ÚPN MESTA PEZINOK	1
--	---

TEXTOVÁ ČASŤ:

ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN MESTA PEZINOK Č. 2/2015	1
OBSAH DOKUMENTÁCIE	2
1. ÚVOD	3
2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV č. 2/2015 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK	5
URBANISTICKÁ KONCEPCIA	5
VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU	14
DOPRAVNÉ SYSTÉMY	17
EKOLÓGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	17
3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č.2/2015	18

PRÍLOHY:

Príloha č. 1 – list č. 8177 doručený Mestu Pezinok 27.03.2015

Žiadosť o zmenu a doplnenie Územného plánu mesta Pezinok podanú Jozefom Bilčíkom a Alenou Bilčíkovou pre územie tvorené parc. č. 2390/32, k. ú. Pezinok.

Príloha č.2 – list č. 9802 doručený Mestu Pezinok 13.04.2015

Žiadosť o zmenu Územného plánu mesta Pezinok podanú fi. Finance development s.r.o. pre územie tvorené parc. č. 841/5, 841/6, 841/7 a 841/8, k. ú. Pezinok.

Príloha č.3a – list č. 8521 doručený Mestu Pezinok 26.03.2015

Žiadosť o zmenu Územného plánu mesta Pezinok – zmenu funkčného využitia územia podanú fi. FH HOTIS s.r.o. pre územie tvorené parc. č. 5140/13, k. ú. Pezinok.

Príloha č.3b

Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku k predloženému zámeru „Zberný dvor, Pezinok“.

Príloha č. 4 – list č. 8454 doručený Mestu Pezinok 26.03.2015

Žiadosť o zmenu funkčného využitia pozemkov ÚPN podanú Davidom Krejčím pre územie tvorené parc. č. 840/6, 1040/49, k. ú. Grinava.

Príloha č.5 – list č.11874 doručený Mestu Pezinok 29.04.2015

Žiadosť o riešenie ÚP dodatkom podanú Ing. Jánom Mirianským pre územie tvorené parc. č. 6772/2, 6775/1, 6775/2, 6775/4, 6775/5, 6775/6, 6775/7, 6775/8, 6775/9, 6775/10, , 6775/11, 6775/12, 6775/13, 6775/14, 6775/15, 775/16, 6775/17, 6776 - 6797, k. ú. Pezinok.

GRAFICKÁ ČASŤ:

IDENTIFIKÁCIA RIEŠENÝCH LOKALÍT M 1:30 000			
2A PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA <i>Funkčná a priestorová koncepcia</i> <i>legenda</i>			
M 1:5 000	FaPK lokalita 1 <i>náložka</i>	FaPK lokalita 1 <i>pôvodné znenie</i>	FaPK lokalita 1 <i>súhrnné znenie</i>
M 1:5 000	FaPK lokalita 2 a 3 <i>náložka</i>	FaPK lokalita 2 a 3 <i>pôvodné znenie</i>	FaPK lokalita 2 a 3 <i>súhrnné znenie</i>
M 1:5 000	FaPK lokalita 4 a 6 <i>náložka</i>	FaPK lokalita 4 a 6 <i>pôvodné znenie</i>	FaPK lokalita 4 a 6 <i>súhrnné znenie</i>
3A PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA <i>Organizácia a podmienky využitia územia</i> <i>legenda</i>			
M 1:5 000	OaPVU lokalita 1 <i>náložka</i>	OaPVU lokalita 1 <i>pôvodné znenie</i>	OaPVU lokalita 1 <i>súhrnné znenie</i>
M 1:5 000	OaPVU lokalita 2 a 3 <i>náložka</i>	OaPVU lokalita 2 a 3 <i>pôvodné znenie</i>	OaPVU lokalita 2 a 3 <i>súhrnné znenie</i>
M 1:5 000	OaPVU lokalita 4 a 6 <i>náložka</i>	OaPVU lokalita 4 a 6 <i>pôvodné znenie</i>	OaPVU lokalita 4 a 6 <i>súhrnné znenie</i>
M 1:2 000	4a ÚPN – REKREÁCIA A a CR – SÚ PEZINOK REKREAČNÁ ZÓNA KUČÍŠDORFSKÁ DOLINA Organizácia a podmienky využitia územia <i>legenda</i>	OaPVU lokalita 5 <i>náložka</i>	OaPVU lokalita 5 <i>pôvodné znenie</i>
M 1:5 000	VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽHOSPODÁRSKE ÚČELY		

1. ÚVOD

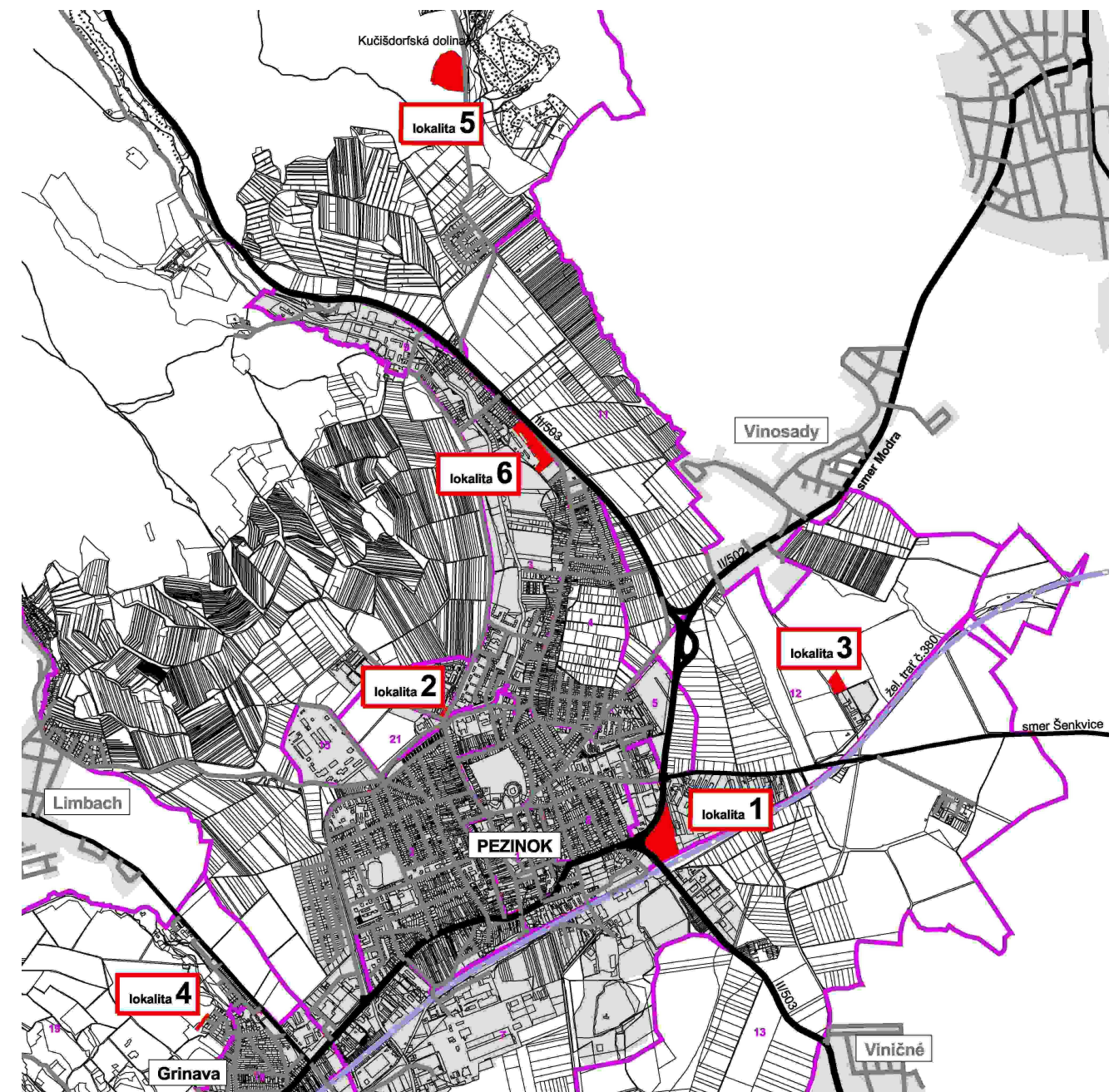
Mesto Pezinok má schválený územný plán z roku 1996 (spracovateľ SAN-HUMA'90, s.r.o., Nitra), ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením č. 2/97. Tento územný plán bol viackrát aktualizovaný zmenami a doplnkami, ktoré boli vyhlásené všeobecnými záväznými nariadeniami mesta Pezinok č. 15/2000, č. 5/2002, č. 15/2004, č. 2/2005, č. 9/2005, č. 2/2006, č. 3/2006, č. 1/2010, č. 9/2010, č. 2/2013 a č. 7/2013.

Všeobecným záväzným nariadením č. 14/2015 sa zosúladiť VZN č. 2/97 o vyhlásení záväzných častí územného plánu, v znení VZN č. 15/2000, VZN č. 5/2002, VZN č. 15/2004, VZN č. 2/2005, VZN č. 9/2005 a VZN č. 2/2006.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 je zapracovať do platného územného plánu mesta Pezinok nasledovné zmeny funkčného využitia pozemkov:

- Plochu pozemku parc. č. 2390/32, k. ú. Pezinok zmeniť z funkčného využitia z jednotlivých častí, ktorými sú „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy komunikácií a plochy výraznej líniovej zelene“ na funkčné využitie „plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít“
- Zmeniť funkčné využitie parciel č. 2390/1, 2390/30, 2390/32, 2390/34, 2390/35, 2390/42, 2390/47, 2390/48, 2390/89, 2391/3, 2391/4, 2391/5, 2420/1, 2420/6, 2420/7, 2420/22, 2420/23, 2420/39, 2420/40, k. ú. Pezinok z funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy komunikácií a plochy výraznej líniovej zelene“ na funkčné využitie „plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít“ – územie riešiť v nadväznosti na vyššie uvedenú zmenu t. z. riešiť ucelený blok s príslušnou úpravou trasovania cestnej komunikácie navrhovanou v platnom ÚPN mesta v znení zmien a doplnkov
- Plochy pozemkov parc. č. 841/5, 841/6, 841/7, 841/8, k. ú. Pezinok zaradené v platnom územnom pláne medzi plochy funkčného využitia „plochy účelovej vybavenosti“, zmeniť na funkčné využívanie „plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr“
- Plochu pozemku parc. č. 5140/13, k. ú. Pezinok zmeniť z funkčného využitia „trvalý trávny porast, lúka“, ktoré sú súčasťou plochy určenej na „zachovanie významných biogenéz“ na plochu funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva“
- Plochy parciel č. 840/6, 1040/49, 1040/53, k. ú. Grinava zmeniť z funkčného využitia „vinohrady“ na plochu funkčného využitia „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“
- Plochy parciel č. 6775/1, 6775/2, 6775/3, 6775/4, 6775/5, 6775/6, 6775/7, 6775/8, 6775/9, 6775/10, 6775/11, 6775/12, 6775/13, 6775/14, 6775/16, 6775/17, k. ú. Pezinok a parc. č. objektov 6771, 6772/1 a 6772/2, 6773, 6774, 6775/3, 6775/18, 6776 až 6797, k. ú. Pezinok zmeniť z funkčného využitia „plochy a priestory rekreácie a zotavenia“ na plochy funkčného využitia „zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním“ tak ako je v návrhu Územného plánu mesta Pezinok, ktorý bol verejne prerokúvaný v roku 2013 a je vystavený na webovom sídle mesta Pezinok
- Parcelu č. 1044/1, k. ú. Pezinok pri Malackej ceste po existujúce objekty areálu, ktoré sú v platnom územnom pláne evidované ako „plochy účelovej vybavenosti“ a plochy parciel č. 1341/1, 1341/2, 1341/3, 1341/5, 1341/6, 1341/7, 1341/8, 1341/9, 1341/10, 1343/1, 1343/2, 1343/3, 1344, 1345/1, 1345/3, 1345/7, 1345/9 a 1345/10 ktoré sú v platnom územnom pláne evidované ako „plochy a zariadenia športu a telovýchovy“ zmeniť na funkčnú plochu „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“.

Lokalizácia riešených území zmien a doplnkov v rámci územia mesta Pezinok:



V súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pristúpilo mesto Pezinok k vypracovaniu Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok.

Vzhľadom na rozsah požiadaviek stanovených obstarávateľom je územnoplánovacia dokumentácia ZaD č.2/2015 spracovaná metódou územného plánu mesta Pezinok (1996).

V rámci záväznej textovej časti sú zmeny a doplnky v kapitolách E. Urbanistická koncepcia. Grafická časť je spracovaná ako samostatné výkresy častí výkresov 2A Funkčná a priestorová regulácia a 3A Organizácia a podmienky využitia územia.

Obstarávateľom Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 je Mesto Pezinok prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov – Bc. Bibiána Piršelová, vedená pod č. 239 v registri odborne spôsobilých osôb pre výkon uvedenej činnosti MDVRR SR.

Spracovateľom Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 je AUREX spol. s r.o. - Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD. (Autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov, autorizačné osvedčenie č. 0967) a Ing. arch. Zdenka Mrázová.

Záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. _____, ktoré nadobudlo účinnosť _____.

Východiskovými podkladmi pre Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 sú:

- ÚPN SÚ Pezinok (1996)
 - Aktualizácia ÚPN M Pezinok (2002)
 - Zmeny ÚPD mesta Pezinok 1/2004 (2004)
 - Zmeny ÚPD mesta Pezinok 2/2004 (2004)
 - Zmeny ÚPD mesta Pezinok 1/2005 (2005)
 - Zmeny a doplnky ÚPD mesta Pezinok 2/2005 (2005)
 - Zmeny a doplnky ÚPD mesta Pezinok 1/2008 (2009)
 - Zmeny a doplnky ÚPD mesta Pezinok 1/2010 (2010)
 - Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok 1/2012 (2013)
 - Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok 2/2012 (2013)
 - Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok 1/2014 – návrh
 - Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok 1/2015 – návrh
-

2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2015 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK

Návrh urbanistickej koncepcie zmien a doplnkov vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územia s celkovou koncepciou rozvoja mesta Pezinok, tak ako to bolo stanovené v pôvodnom a súčasne platnom Územnom pláne mesta Pezinok.

V rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 (ďalej aj Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 alebo aj ZaD ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015) ide o nasledovné zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia v jednotlivých lokalitách:

lokalita 1a – Senecká ulica – zmena funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy komunikácií a plochy výraznej líniovej zelene“ na funkčné využitie „plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít“

lokalita 1b – Senecká ulica, Viničnianska cesta – zmena funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy komunikácií a plochy výraznej líniovej zelene“ na funkčné využitie „plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít“ – územie riešiť v nadväznosti na vyššie uvedenú zmenu t. z. riešiť ucelený blok s príslušnou úpravou trasovania cestnej komunikácie navrhovanou v platnom ÚPN mesta v znení zmien a doplnkov“

lokalita 2 – Suvorovova, Rozálka – zmena funkčného využitia „plochy účelovej vybavenosti“ na funkčné využitie „plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr“

lokalita 3 – nad Šenkvicovou cestou – zmena funkčného využitia „trvalý trávny porast, lúka“, ktoré sú súčasťou plochy určenej na „zachovanie významných biogenéz“ na plochu funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva“

lokalita 4 – Grinava - Orešné – zmena funkčného využitia „vinohrady“ na funkčné využitie „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“

lokalita 5 – Kučišdorfská dolina – zmena funkčného využitia „plochy a priestory rekreácie a zotavenia“ na funkčné využitie „zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním“ tak ako je v návrhu Územného plánu mesta Pezinok, ktorý bol verejne prerokúvaný v roku 2013 a je vystavený na webovom sídle mesta Pezinok

lokalita 6a – Malacká cesta, Cajlanská ulica – zmena funkčného využitia „plochy účelovej vybavenosti“ na funkčné využitie „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“

lokalita 6b – Cajlanská ulica – zmena funkčného využitia „plochy a zariadenia športu a telovýchovy“ na funkčné využitie „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“

V Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov boli v kapitole **B.4. Stanovenie vecných a časových horizontov** časovo hierarchizované základné kroky – intervencie, príp. bola stanovená relatívna postupnosť intervenčných zásahov od najaktuálnejších až po dlhodobé, eventuálne trvalé. Zámeru časovej modelácie zodpovedá aj náčrt rozvoja územia podľa jednotlivých oblastí. V riešení ÚPN – SÚ Pezinok sú definované ako:

východiská:

- stručná charakteristika problematiky, základné východiskové údaje potrebné k formovaniu eventuálne k ilustrovaniu stanovených cieľov,

ciele:

- stanovenie základných a zásadných vecných cieľov, ktoré chce mesto dosiahnuť a ktoré predstavujú taký rozvoj mesta, na ktorom sa všetci zúčastnení územno – plánovacieho procesu dohodnú,

intervenčné kroky:

- ako čiastkové, parciálne procesy, kroky a rozhodnutia smerujúce k naplneniu a dosiahnutiu stanovených cieľov.

Vyjadrenie časovej hierarchizácie – doporučené časové relácie:

K – krátkodobý proces – do 5 rokov,

S – strednodobý proces – od 5 do 15 rokov,

D – dlhodobý proces – nad 15 rokov,

T – trvalý, permanentný nepretržitý proces.

Návrhový horizont:

V koncepcii pôvodného územného plánu (ÚPN SÚ Pezinok, 1996) boli zvažované nasledovné etapy územného rozvoja:

- do roku 2000,
- do roku 2010,
- po roku 2010 (výhľad v návrhovom období).

URBANISTICKÁ KONCEPCIA

Územný plán sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov sa problematike sídelného rozvoja a urbanistickej koncepcie venuje kapitola **E. Urbanistická koncepcia**.

V kapitole E. Urbanistická koncepcia, podkapitole **E.3 členenie územia sídelného útvaru** sa uvádza:

Z hľadiska administratívno-evidenčných potrieb sú katastrálne územia sídelného útvaru členené na urbanistické obvody:

Označenie urbanistického obvodu	Názov	Označenie funkcie
1	Pezinok - Stred	V
2	Pezinok - Západ	O
3	Na dieloch	O
3a	Pezinok - Sever	Z (O)
4	Cajlanské Záhumenie	O
5	Nemocnica - KPL	V
6	Pezinok - Východ	O
7	Mahulanka	P
8	Cintorín	V
9	Účelové zariadenie I.	V
10	Lúky	Z (O)
11	Účelové zariadenie II.	V

12	Kejda	R
13	Poľnohospodárske plochy	Z + L
14	Myslenice (v súčasnosti Grinava)	O
15	Myslenice (v súčasnosti Grinava) - výroba	P
15a	Myslenice (v súčasnosti Grinava) - výroba	Z (P)
16	Poľnohospodárske plochy	Z + L

Plochy urbanistických obvodov sú charakterizované podľa prevažujúcej funkcie podľa označenia:

D – plochy dopravných funkcií – areálov

L – plochy lesné

N – odlúčené obytné plochy vrátane priľahlých poľ. plôch

O – plochy obytných funkcií

P – plochy priemyselných funkcií – areálov

R – plochy rekreačných funkcií – areálov

V – plochy vybavenostných funkcií

Z – plochy poľnohospodárskych funkcií – areály a pôdny fond

Vymedzenie urbanistických obvodov má z hľadiska urbanistickej koncepcie a riadenia územného rozvoja iba formálny význam (nesleduje funkčnú náplň územia, priestorové pomery, súvislosti a väzby,...). Toto členenie nie je dostatočne podrobné a teda z hľadiska potrieb formulovania zásad urbanistickej koncepcie územného rozvoja mesta spracovateľ urobil podrobnejšie členenie urbanistických obvodov na územno-priestorové celky (Ú.P.C.), ktoré tvoria základnú skladobnú jednotku, s ktorou sa pracuje pri formovaní urbanistickej koncepcie mesta, pri spracovaní formalizovanej ÚPD, ale taktiež pri akejkoľvek ďalšej činnosti, ktorá má určitú územnú väzbu alebo priemet na ÚPN – SÚ Pezinok.

Označenie Ú.P.C. sleduje základné značenie urbanistických obvodov (prvé číslo označenie napr. 5 - ...) a dodatkové značenie konkrétnej časti resp. územno-priestorového celku v rámci vymedzeného urbanistického obvodu (druhé číslo označenia napr. 5 – 2).

Riešenie Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č.2/2015

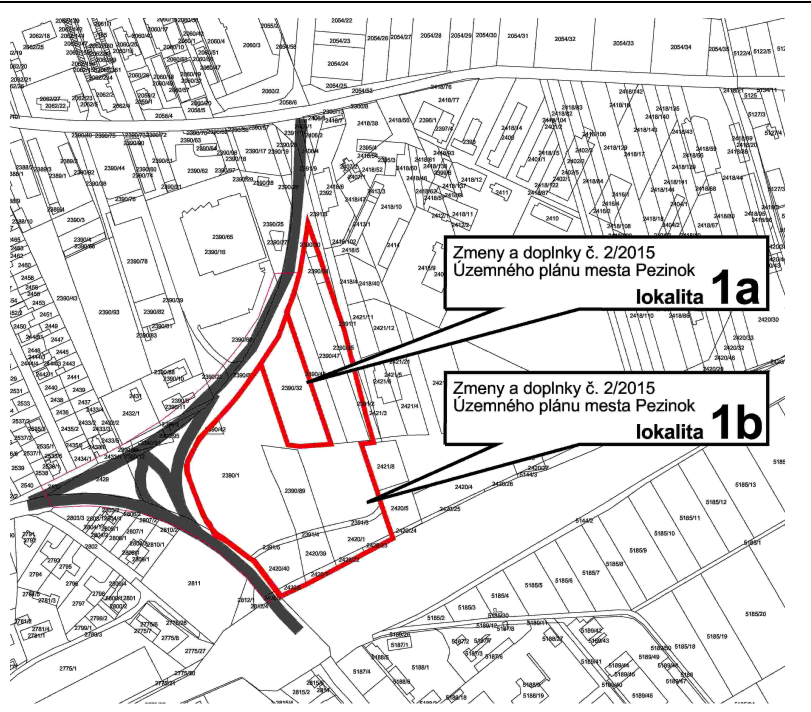
Riešenie jednotlivých lokalít nezasahuje do celkovej urbanistickej koncepcie stanovenej v Územnom pláne mesta Pezinok – 1996. Jednotlivé zmeny a doplnky majú lokálny dosah na svoje okolie i širšie územie mesta Pezinok.

Lokalita 1a

Katastrálne územie Pezinok, parcela č. 2390/32.

Lokalita 1a sa nachádza v Územno-priestorovom celku 7 – 2.

Územie je zo severnej časti ohraničené Seneckou ulicou. Lokalita má rozlohu 0,5443 ha. V platnom Územnom pláne mesta Pezinok riešenú lokalitu pretína v tom čase navrhovaná preložka cesty II/503, ďalej pre toto územie bola v jeho južnej časti stanovená funkcia – plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, v severnej časti – výrazná líniová zeleň. Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú na celé územie lokality funkciu – plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít.



Lokalita 1b

Katastrálne územie Pezinok, parcely č. 2390/1, 2390/30, 2390/32, 2390/34, 2390/35, 2390/42, 2390/47, 2390/48, 2390/89, 2391/3, 2391/4, 2391/5, 2420/1, 2420/6, 2420/7, 2420/22, 2420/23, 2420/39, 2420/40.

Lokalita 1b sa nachádza v Územno-priestorovom celku 7 – 2.

Lokalita 1b je z juhozápadnej až severozápadnej strany ohraničená Viničnianskou cestou a Seneckou ulicou. Z južnej strany susedí s železničnou traťou. Západná hranica lokality nadväzuje na plochy, ktoré sú v platnom Územnom pláne mesta Pezinok určené na plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít a plochy podnikateľských aktivít obchodno-distribučného charakteru a služieb obyvateľstvu.

Územie je navrhnuté na riešenie z dôvodu zosúladenia existujúceho trasovania cestnej komunikácie (cesty II/503) ako aj zjednotenia celého priestoru v nadväznosti na vyššie uvedenú zmenu t.z. riešiť ucelený blok. Lokalita má rozlohu 4,0334 ha.

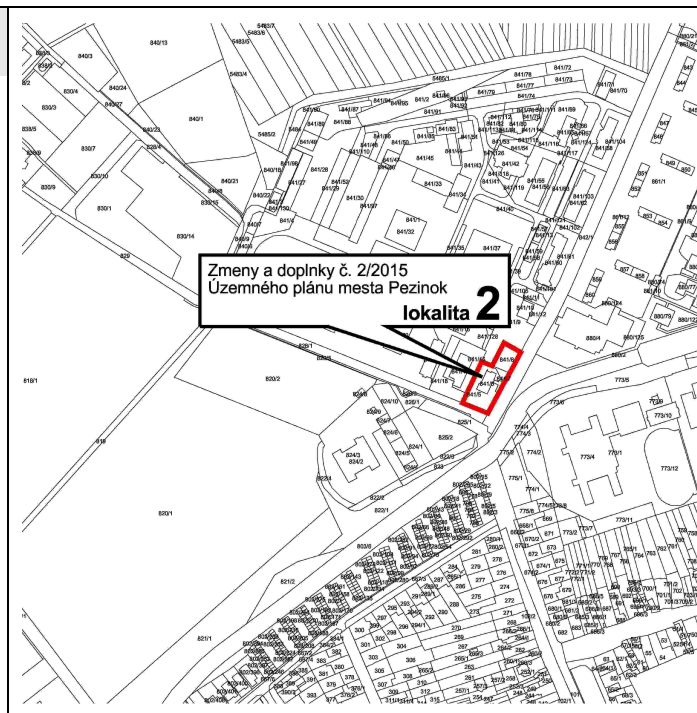
V platnom Územnom pláne mesta Pezinok je pre danú lokalitu stanovená funkcia – plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít, výrazná líniová zeleň, plochy komunikácií. Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie na plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít.

Lokalita 2

Katastrálne územie Pezinok, parcely č. 841/5, 841/6, 841/7, 841/8.

Lokalita 2 sa nachádza v Územno-priestorovom celku 9 – 1.

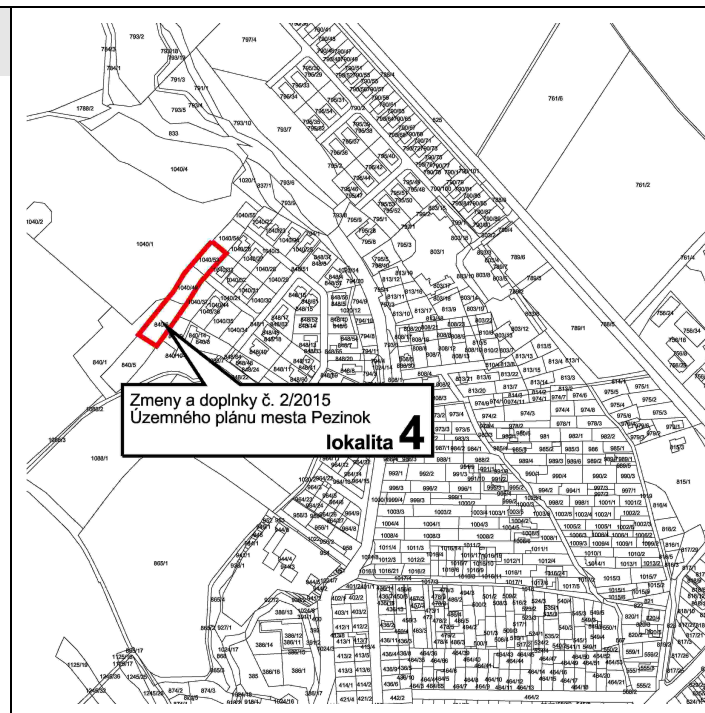
Z južnej strany je vymedzená Suvorovovou ulicou a cestou smerujúcou k lokalite Rozálka. Lokalita má rozlohu 0,2180 ha. V platnom Územnom pláne mesta Pezinok je pre danú lokalitu stanovená funkcia – plochy účelovej vybavenosti. Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie na plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr.

**Lokalita 4**

Katastrálne územie Grinava, parcely č. 840/6, 1040/49, 1040/53.

Lokalita 4 sa nachádza v Územno-priestorovom celku 16.

Územie priamo nadväzuje na v súčasnosti zastavané územie – „Orešné“, ktoré je tvorené rodinnými domami. Lokalita má rozlohu 0,2689 ha. V platnom Územnom pláne mesta Pezinok sa na danej lokalite nachádzajú plochy vinohradov. Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr ako aj rozšírenie hranice zastavaného územia.

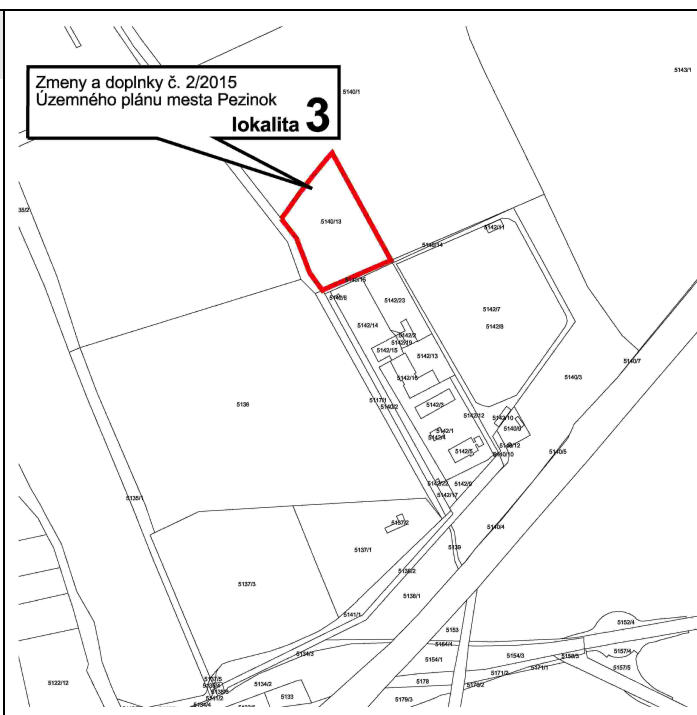
**Lokalita 3**

Katastrálne územie Pezinok, parcela č. 5140/13.

Lokalita 3 sa nachádza v Územno-priestorovom celku 13 – 4.

Územie nadväzuje na existujúci priemyselný areál, ktorý s lokalitou 3 susedí z južnej strany. Lokalita má rozlohu 0,9456 ha. V platnom Územnom pláne mesta Pezinok sa na danej lokalite nachádza trvalý trávny porast, lúka, ktoré sú súčasťou plochy určenej na zachovanie významných biogenóz. V súčasnosti je územie v katastri nehnuteľností evidované ako zastavaná plocha.

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie na plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva ako aj rozšírenie navrhovanej hranice zastavaného územia o predmetnú lokalitu.

**Lokalita 5**

Katastrálne územie Pezinok, parcely č. 6775/1, 6775/2, 6775/3, 6775/4, 6775/5, 6775/6, 6775/7, 6775/8, 6775/9, 6775/10, 6775/11, 6775/12, 6775/13, 6775/14, 6775/16, 6775/17, objektov 6771, 6772/1, 6772/2, 6773, 6774, 6775/3, 6775/18, 6776 až 6797.

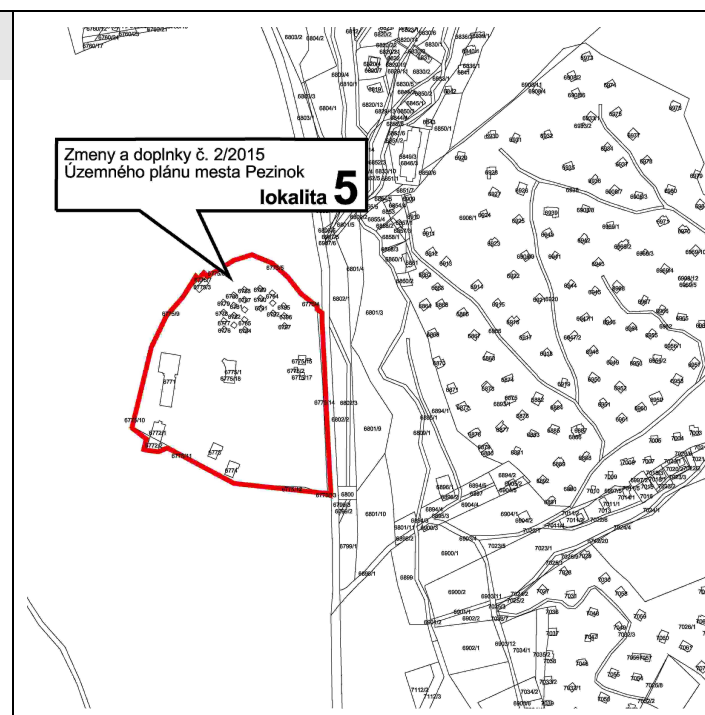
Lokalita 5 sa nachádza v rekreačnom priestore Kučišdorfská dolina.

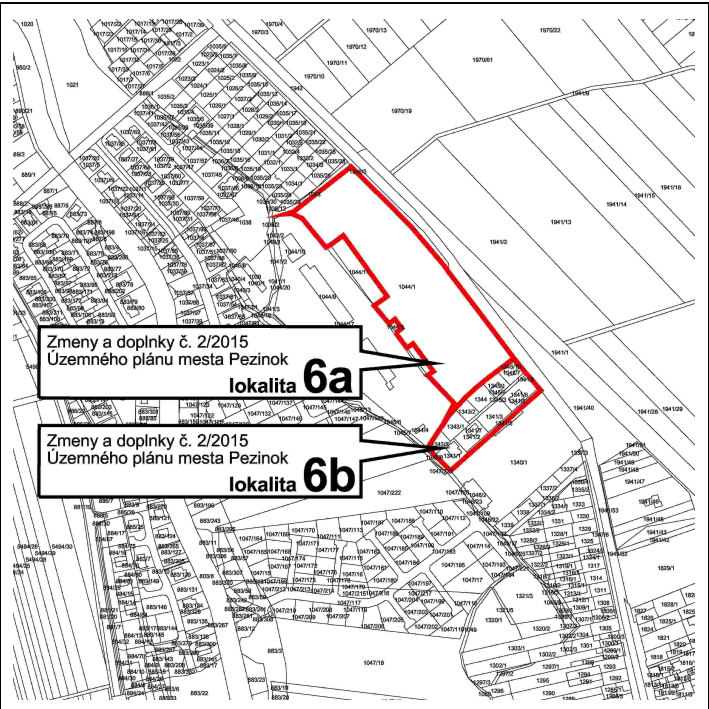
Lokalita má rozlohu 4,2075 ha.

Riešené územie je súčasťou širšieho rekreačného celku - Kučišdorfská dolina. Tento bol podrobne riešený v rámci ÚPN – Rekreačia a cestovný ruch SÚ Pezinok, časť Rekreačný priestor Kučišdorfská dolina. Tu bolo stanovené funkčné využitie – plochy a priestory rekreácie a zotavenia, konkrétne ide o:

- objekty skupinovej chatovej rekreácie
- plošné športové zariadenia
- plochy na slnenie – pláž
- izolačná a areálová zeleň
- ihriská a herné aktivity

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie – zmiešané územie v prírodnom prostredí pre rekreáciu s hromadným ubytovaním.



Lokalita 6a	
Katastrálne územie Pezinok, parcela č. 1044/1.	
Lokalita 6a sa nachádza v Územno-priestorovom celku 4 – 2.	
Zo severozápadnej strany je územie vymedzené Malackou cestou a Cajlanskou ulicou. Zo severozápadu a juhovýchodu sa územie napája na existujúcu zástavbu rodinných domov. Z juhozápadu je územie v dotyku s plochou určenou v platnom Územnom pláne mesta Pezinok ako plochy účelovej vybavenosti. Lokalita má rozlohu 2,1816 ha.	
V platnom Územnom pláne mesta Pezinok je pre danú lokalitu stanovená funkcia – plochy účelovej vybavenosti. Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr.	
	
Lokalita 6b	
Katastrálne územie Pezinok, parcely č. 1341/1, 1341/2, 1341/3, 1341/5, 1341/6, 1341/7, 1341/8, 1341/9, 1341/10, 1343/1, 1343/2, 1343/3, 1344, 1345/1, 1345/3, 1345/7, 1345/9 a 1345/10.	
Lokalita 6b sa nachádza v Územno-priestorovom celku 4 – 2.	
Zo severozápadnej strany je územie vymedzené Cajlanskou ulicou, z juhovýchodnej strany je v dotyku s futbalovým a multifukčným ihriskom. Z juhozápadnej strany je v dotyku s územím, ktoré je v platnom územnom pláne určené na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr. Zo severozápadnej strany je v dotyku s plochami účelovej vybavenosti a s navrhovanou lokalitou 6a, na ktorej sa navrhujú plochy individuálnych foriem obytných štruktúr. Lokalita má rozlohu 0,6218 ha.	
V súčasnosti sa na území lokality 6b nachádzajú rodinné domy. V platnom Územnom pláne mesta Pezinok je pre danú lokalitu stanovená funkcia – plochy a zariadenia športu a telovýchovy. Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú zmenu funkcie na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr.	

V textovej časti Územného plánu mesta Pezinok (1996) v znení neskorších Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok sú v kapitole **E.4 Riešenie územno-priestorových celkov (Ú.P.C.)** nasledovne definované jednotlivé Ú.P.C. a urbanistické obvody, ktoré sú predmetom zmien a doplnkov č. 2/2015:

Ú.P.C. 4-2

Súčasný znenie textovej časti - schválený Územný plán mesta Pezinok:

Ciele a intervenčné kroky:

K, S – zachovanie a dotváranie jestvujúcich štruktúr a funkčných areálov (skladové areály a futbalové ihrisko)

S – rozšírenie športových plôch – futbalového ihriska, pre doplnkové športové aktivity a pre dobudovanie prevádzkových zariadení areálu

S – vytvorenie pásov zelene po obvode športového areálu – futbalového ihriska

K, S – dobudovanie areálovej zelene

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Ciele a intervenčné kroky“ pre Ú.P.C. 4-2 (strana 40 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) vypustiť bod:

S – rozšírenie športových plôch – futbalového ihriska, pre doplnkové športové aktivity a pre dobudovanie prevádzkových zariadení areálu

Nový text „Ciele a intervenčné kroky“ pre Ú.P.C. 4-2 v znení Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok:

K, S – zachovanie a dotváranie jestvujúcich štruktúr a funkčných areálov (skladové areály a futbalové ihrisko)

S – vytvorenie pásov zelene po obvode športového areálu – futbalového ihriska

K, S – dobudovanie areálovej zelene

Ú.P.C. 7-2

Súčasný znenie textovej časti - schválený Územný plán mesta Pezinok:

Ciele:

K, S – vymiestniť prevádzky živočíšnej výroby do lokality Panholec (do jestvujúceho opusteného areálu) – na uvoľnených plochách rozvíjať zložky priemyselnej výroby malých a stredne veľkých podnikov s územnou rezervou pre novú nákladnú železničnú stanicu (zámer vymiestnenia NŽS z obytného územia Ú.P.C. 2-8, 7-7, 7-8)

K, S, D – zachovať prípadne podľa potreby reštrukturalizovať jestvujúce stavebno-výrobné prevádzky pre vyššiu intenzitu využitia územia areálov – aj v integrácii s drobnými podnikateľskými prevádzkami komerčno-distribučného charakteru a výrobných služieb obyvateľstva

S, D – vytvoriť v celom území polyfunkčnú zónu výrobnopodnikateľských aktivít

K, S – vytvoriť pásy izolačnej zelene pozdĺž štátnych ciest II/502 (Senecká a Malacká cesta)

K, S – doplnenie areálu prekladiska NŽS o prevádzky podnikateľských aktivít

Intervenčné kroky:

K, S – vypracovať tender na zistenie a selekciu záujemcov na podnikanie v danej lokalite a následne spracovať ÚPD (alternatívne ÚPP) zóny pre stanovenie regulatívov a limitov využitia územia

K – iniciovať stretnutia rokovanie s prevádzkovateľom areálu živočíšnej výroby a dohodnúť podmienky a postupy realizácie vymiestnenia prevádzok živočíšnej výroby z danej lokality – realizovať dohody, záväzky

D – po dohode so správou železníc špecifikovať územné nároky na nové priestory nákladnej železničnej stanice, potrebné územie vymedziť a formou štúdie riešiť prevádzkové potreby a dopravné väzby pre fixovanie bodov napojenia na miestnu komunikačnú sieť

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - pre Ú.P.C. 7-2 (strana 45 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) ponechať text v pôvodnom znení.

Ú.P.C. 9-1

Súčasný znenie textovej časti - schválený Územný plán mesta Pezinok:

Ciele:

D – zachovanie danej prevádzky v území

V rámci Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok - v časti „Ciele“ pre Ú.P.C. 9-1 (strana 50 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) doplniť bod:

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 2 – umožniť transformáciu na plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr

Nový text „Ciele“ pre U.P.C. 9-1 v znení Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok:

D – zachovanie danej prevádzky v území

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 2 – umožniť transformáciu na plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr

Ú.P.C. 13-4**Súčasný znenie textovej časti - schválený Územný plán mesta Pezinok:**Ciele:

K, S – rozvíjať výrobné prevádzky priemyselného charakteru a dokončiť rozostavaný areál dopravného strediska SAD

S – doplniť areál dopravného strediska SAD o podnikateľské aktivity

Intervenčné kroky:

K, S – pre reálne záujmy umiestnenia výrobných podnikov na voľných plochách spracovať zastavovacie štúdie

K, S – podporiť zámer dokončenia rozostavaného dopravného strediska SAD v lokalite pri Rašelinových závodoch – aktualizovať resp. prehodnotiť spracovanú projektovú dokumentáciu (poloha investora) – využiť všetky právne a ekonomické nástroje na vymiestnenie areálu SAD zo zastavaného územia mesta do novej lokality

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Ciele“ pre U.P.C. 13-4 (strana 54 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) doplniť bod:

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 3 – rozvíjať prevádzky priemyselného charakteru a skladového hospodárstva

Nový text „Ciele“ pre U.P.C. 13-4 v znení Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok:

K, S – rozvíjať výrobné prevádzky priemyselného charakteru a dokončiť rozostavaný areál dopravného strediska SAD

S – doplniť areál dopravného strediska SAD o podnikateľské aktivity

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 3 – rozvíjať prevádzky priemyselného charakteru a skladového hospodárstva

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Intervenčné kroky“ pre U.P.C. 13-4 (strana 55 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) ponechať text v pôvodnom znení.**Urbanistický obvod 16****Súčasný znenie textovej časti - schválený Územný plán mesta Pezinok:**Ciele:

T – zachovať charakter krajinného prostredia – rešpektovať zásady CHKO a návrhu ÚSES

D – v kontakte na zastavané územie časti Myslenice na poľnohospodársky slabo využívaných plochách evidovať plošnú územnú rezervu pre rozvoj obytnej zástavby v dlhodobom výhľade po návrhovom období

S, D – reprofílovať plochy podnikateľských aktivít doplnených o komerčnú vybavenosť na plochy s nízkopodlažnou obytnou štruktúrou – rozšírenie plochy s nízkopodlažnou obytnou štruktúrou

S – reštrukturalizácia územia pre podnikateľské aktivity s komerčnou vybavenosťou

S, D – reprofíliacia plôch vinogradov na športovo – rekreačné aktivity – rešpektovať zásady vyplývajúce z ÚSES

S, D – reprofíliacia plôch podnikateľských aktivít a komerčnej vybavenosti na plochy s funkciou malopodlažných foriem obytných štruktúr doplnených vybavenosťou komerčného charakteru

K, S – na vyznačenom území uskutočniť reprofíliáciu plôch pôvodne určených pre územnú rezervu vo vinohradoch na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr

Intervenčné kroky:

K – vypracovať zastavovaciu štúdiu

S – doplnenie plôch podnikateľských aktivít o komerčné vybavenostné prevádzky

S – vytvoriť podmienky pre realizáciu športovo – rekreačnej plochy

K, S – vypracovať zastavovaciu štúdiu pre riešené územie IBV

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Ciele“ pre Urbanistický obvod 16 (strana 57 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) doplniť bod:

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 4 – reprofílovať na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr

Nový text „Ciele“ pre Urbanistický obvod 16 v znení Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok:Ciele:

T – zachovať charakter krajinného prostredia – rešpektovať zásady CHKO a návrhu ÚSES

D – v kontakte na zastavané územie časti Grinava na poľnohospodársky slabo využívaných plochách evidovať plošnú územnú rezervu pre rozvoj obytnej zástavby v dlhodobom výhľade po návrhovom období

S, D – reprofílovať plochy podnikateľských aktivít doplnených o komerčnú vybavenosť na plochy s nízkopodlažnou obytnou štruktúrou – rozšírenie plochy s nízkopodlažnou obytnou štruktúrou

S – reštrukturalizácia územia pre podnikateľské aktivity s komerčnou vybavenosťou

S, D – reprofíliacia plôch vinogradov na športovo – rekreačné aktivity – rešpektovať zásady vyplývajúce z ÚSES

S, D – reprofíliacia plôch podnikateľských aktivít a komerčnej vybavenosti na plochy s funkciou malopodlažných foriem obytných štruktúr doplnených vybavenosťou komerčného charakteru

K, S – na vyznačenom území uskutočniť reprofíliáciu plôch pôvodne určených pre územnú rezervu vo vinohradoch na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 4 – reprofílovať na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr

Intervenčné kroky:

K – vypracovať zastavovaciu štúdiu

S – doplnenie plôch podnikateľských aktivít o komerčné vybavenostné prevádzky

S – vytvoriť podmienky pre realizáciu športovo – rekreačnej plochy

K, S – vypracovať zastavovaciu štúdiu pre riešené územie IBV

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Intervenčné kroky“ pre Urbanistický obvod 16 ponechať text v pôvodnom znení.

Rekreačný priestor - Kučišdorfská dolina

Územie označené v Zmenách a doplnkoch územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 ako **lokalita 5** je súčasťou širšieho rekreačného celku - Kučišdorfská dolina. Tento bol podrobne riešený v rámci samostatnej časti ÚPN – Rekreačia a cestovný ruch SÚ Pezinok, časť **Rekreačný priestor Kučišdorfská dolina**. Táto dokumentácia bola spracovaná ateliérom SAN HUMA 90 s.r.o., Farská ul. č.22, 949 01 Nitra, v decembri 1995.

Činitele obmedzujúce rekreačný proces

Text ÚPN SÚ časť Rekreačný priestor Kučišdorfská dolina (december 1995) v kapitole „2.4 Činitele obmedzujúce rekreačný proces“ uvádza na str. 9-10 nasledovné:

„Obmedzujúce faktory ovplyvňujúce rekreačné činnosti a rozvoj rekreačných podmienok v rekreačnom priestore Kučišdorská dolina sú dané:

- skutočnosťou, že priestor sa nachádza v území CHKO Malé Karpaty a to osobitne vo vymedzenom funkčnom priestore č. 53, ktorý podlieha osobitným požiadavkám ochrany prírody. V danom rekreačnom priestore sa požaduje rešpektovať základné práva a povinnosti v zmysle zákona č. 287/94 Zb. a osobitne požiadavky stanovené v zásadách pre ochranu CHKO - funkčného priestoru č. 53, ktoré stanovujú:
 - o možné využitie priestoru doterajším spôsobom
 - o regulovať chatovú výstavbu v území
- ochrana lesného pôdneho fondu
- ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- geomorfologickými danosťami územia rekreačného priestoru
- skutočnosťou, že územie okolo vodnej nádrže leží v pásme, ktoré má v kostre MÚSES funkciu biokoridoru nadregionálneho významu. Vodný tok Baronského potoka a vodná nádrž majú v kostre MÚSES funkciu biokoridoru lokálneho významu. Z hľadiska zachovania ekologickej funkcie v daných priestoroch je nutné maximálne obmedziť civilizačné zásahy do ich prirodzeného prírodného charakteru a v daných územných priestoroch
- zamedziť a vylúčiť znečistenie vodného toku a vodnej nádrže odpadovými vodami, tuhým odpadom, priesakmi zo žump a podobne
- vylúčiť technické úpravy - regulovanie vodného toku, úpravu brehov, čistenie od vegetácie (výrub drevín)
- obmedziť rekreačné využitie vodnej nádrže, vylúčiť preťaženosť vodnej plochy a plôch pobrežia vysokou intenzitou návštevnosti (doporučené prípustné rekreačné využitie pre činnosti rybolovu, člnkovania, windsurfingu s obmedzeným kúpaním)
- zamedziť všetku stavebnú činnosť znehodnocujúcu prírodné prostredie a vytvárajúcu umelé priestorové bariéry (areálové oplotenie území a územných častí)
- vylúčiť výstavbu objektu s funkciou trvalého bývania
- obmedziť intenzitu rekreačného využitia územia v pásme biokoridorov
- vylúčiť intenzívnu poľnohospodársku a záhradkársku činnosť v pásme biokoridorov“

Zásady rozvoja rekreačného priestoru

Text ÚPN SÚ časť Rekreačný priestor Kučišdorfská dolina (december 1995) v kapitole „3.1. Východiskové podmienky a požiadavky“ uvádza na str. 11 nasledovné zásady rozvoja rekreačného priestoru:

„Z uvedených podmienok i požiadaviek na využitie rekreačného priestoru možno formulovať nasledovné zásady rozvoja rekreačného územia takto:

- neuvažovať s novou výstavbou lôžkových a stavebných kapacít ICHR na plochách v pôvodne vymedzenom území rekreačnej zóny (s výnimkou výstavby pripravených a rozostavaných objektov ICHR na pozemkoch urbariátu)
- rozvoj rekreačných aktivít viazaných na využitie vodnej plochy realizovať v území navrhovanom na rozšírenie rekreačnej zóny

- vo vymedzenom území rozširujúcim rekreačnú zónu vylúčiť výstavbu objektov ICHR a preferovať rozvoj zariadení celonárodnej vybavenosti s ubytovaním charakteru voľného cestovného ruchu“

Funkčno-priestorové a prevádzkové hľadisko

Text ÚPN SÚ časť Rekreačný priestor Kučišdorfská dolina (december 1995) v kapitole „3.2. Funkčno-priestorové a prevádzkové hľadisko“ uvádza na str. 12-13 nasledovné:

„Pri členení rekreačného priestoru na funkčné časti návrh vychádza z jestvujúcich daností, rozvojových možností v návrhovom období so zohľadnením možného rozvoja po návrhovom období.

Hlavnú koncepcnú os rekreačného priestoru tvorí trasa hlavnej prístupovej cesty, okolo ktorej sú zoskupené funkčné prvky rekreačného priestoru. Vedľajšiu koncepcnú os tvorí trasa prístupovej cesty k rekreačnému zariadeniu Rokyta.

Hlavný nástup do územia je daný vzťahovými súvislosťami a v území ho možno fixovať na polohu predpolia bočného hrádzového priestoru vodnej nádrže.

Rekreačný priestor je definovaný funkčnými prvkami:

- hlavná prístupová a hlavné obslužné cesty
- jadrá vybavenosti (A, B, C)
- areály skupinových zariadení
- priestory športovo – rekreačných aktivít (vodná nádrž, plochy ihrísk)
- rekreačné lúky (1, 2, 3, 4)
- rekreačný les s prvkami ICHR a prístupovými cestami a chodníkmi

Hlavná prístupová cesta a hlavné obslužné cesty budú plniť funkciu hlavných komunikačných koridorov, rekreačnej zóny, integrujúcich automobilový, cyklistický, peší pohyb vrátane zložiek statickej dopravy (parkovacích stání pre osobné motorové vozidlá návštevníkov).

Jadrá vybavenosti špecifikujú polohy vyššieho štandardu vybavenia rekreačného priestoru – priestory intenzívneho spoločenského záujmu. Sú to polyfunkčné priestory integrujúce zložky ubytovania skupinového typu s komerčnými službami širšej verejnosti rekreačnej zóny (ubytovanie, stravovanie, spoločenská zábava, služby, ...).

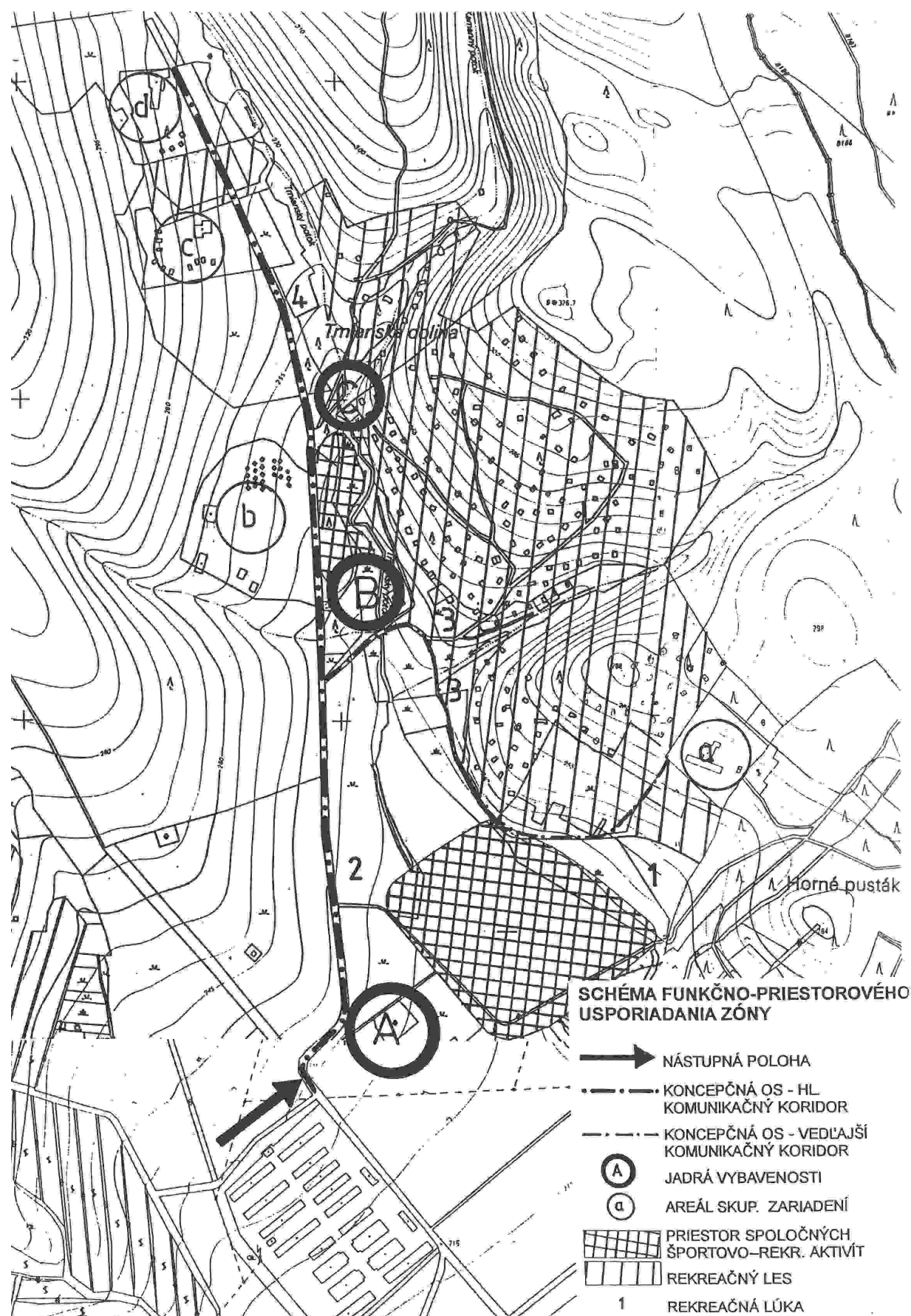
Areály skupinových zariadení špecifikujú polohy vyššieho štandardu rekreačného vybavenia s prednostnou využiteľnosťou pre vlastných návštevníkov jednotlivých zariadení a s obmedzenou využiteľnosťou pre širšiu verejnosť rekreačného priestoru.

Sú to polyfunkčné priestory integrujúce zložky krátkodobého a dlhodobého ubytovania, športových a rekreačných zariadení spoločenských a stravovacích zariadení s celoročným využitím.

Priestory športovo – rekreačných aktivít špecifikujú miesta s vyššou intenzitou využitia územia s využitím prírodných daností a umele vytvorených podmienok. Vodná nádrž je ťažiskovým záujmovým prvkom pre rekreačné aktivity sezónneho letného využitia. Charakter vodnej nádrže a jej ekologický význam obmedzujú možnosti jej plného rekreačného využitia. Plochy športových zariadení vytvárajú podmienky pre nenáročne individuálne a kolektívne športové činnosti návštevníkov.

Rekreačné lúky sú špecifikované ako prírodné plochy pre voľné oddychové a pohybové činnosti návštevníkov – rozptyľové rekreačné plochy.

Rekreačný les vymedzuje rozptyľový pohyb návštevníkov v prírodnom prostredí. Zabezpečuje rozptyľ ubytovacích zariadení a ako prvok prírodného prostredia zabezpečuje podmienky pre kludové rekreačno-relaxačné funkcie pre návštevníkov rekreačného priestoru.“



Rozvoj rekreačných aktivít a zariadení

Text ÚPN SÚ časť Rekreačný priestor Kučičďorská dolina (december 1995) v kapitole „3.3. Rozvoj rekreačných aktivít a zariadení“ uvádza na str. 13 a na str. 16 vzhľadom na riešenú lokalitu Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 nasledovné:

„Vo vzťahu k činiteľom obmedzujúcim rekreačný proces (kapitola 2.4.), súčasnej vysokej zaťažnosti územia a prípustnej intenzite využitia územia rekreačného priestoru nie je žiaduce rozširovať lôžkové kapacity v zariadeniach ICHR v návrhovom období do roku 2010 a ani pre ďalšie výhľadové obdobie. V návrhovom období sa ponecháva možnosť dobudovať rozostavané a do realizácie pripravené objekty ICHR na pozemkoch Urbáru v celkovom počte 13 objektov. Súčasný prevádzkový, vybavenostný a technický štandard rekreačného priestoru je nedostatočný. Pre ďalšie rozvojové obdobie navrhujeme stabilizovať súčasnú lôžkovú kapacitu a do roku 2000 nepovoliť výstavbu rekreačných objektov ubytovacieho individuálneho a skupinového charakteru s výnimkou objektov rozostavaných a už pripravených pre výstavbu. Rozvojové aktivity usmerniť v tejto etape na rekonštrukčnú úpravu existujúceho stavebného fondu ubytovacích zariadení skupinového charakteru. Pre nasledujúce rozvojové obdobie v územnom rozhodovaní a stavebnom konaní odporúčame sledovať tendenciu znižovania podielu objektov ICHR v rekreačnom priestore s možnou náhradou ubytovacích kapacít vo výhľadovom období v zariadeniach skupinovej (podnikovej) komplexne vybavenej chatovej rekreácie.“

„Priestory definované ako areálové strediskové zariadenie s celoročným využitím (označený v grafickej časti „a“) Rokyta, predpokladá prioritne prevádzkové využívanie s viazanou návštevnosťou (podniková rekreácia, organizovaný CR, detské tábory a pod.) hlavne v sezónnom letnom období s obmedzeným využitím pre širšiu verejnosť rekreačného priestoru. V rámci areálového vymedzenia sa predpokladá rozvíjať plochy pre herné a športovo – rekreačné aktivity a oddychové aktivity návštevníkov. Hlavný prevádzkový objekt zahŕňa priestory ubytovacie, stravovacie, spoločenské a technické.

V rozptyle areálov „b“ a „c“ je možné riešiť ubytovacie bunky okolo centrálneho spoločenského priestoru alebo vnútornej „lúky“ určenej pre univerzálne využitie (slnenie, voľné pohybové a herné aktivity, v zime sánkované a pod.). Športové plochy sa odporúča riešiť v okrajovej polohe areálu a v polohe za prístupovou cestou.

Zásady a regulačné opatrenia pre rozvoj rekreačného priestoru

Text ÚPN SÚ časť Rekreačný priestor Kučičďorská dolina (december 1995) v kapitole „6. Zásady a regulačné opatrenia pre rozvoj rekreačného priestoru“ uvádza na str. 27-31 nasledovné:

„Pre rozvoj rekreačného priestoru Kučičďorská dolina v návrhovom období odporúčame v územno-rozhodovacom procese rešpektovať nasledovné zásady:

- v území vytvárať podmienky pre zachovanie a rozvoj rekreačnej funkcie daného priestoru s charakterom strediska rekreácie a CR s individuálnou, podnikovou a skupinovú rekreáciou – krajinný typ II., podhorské stredisko rekreácie, turistiky a vodných športov s orientáciou na rekreačné krátkodobé a dlhodobé pobytové činnosti, s oblastným významom
- v území rozvíjať prioritne sezónne letné aktivity zamerané na pobyt pri vode, vodné športy a turistiku a obmedzené zimné aktivity zamerané na zimnú turistiku, sánkované a korčuľovanie
- podporovať rekreačné aktivity v oblasti rozvoja areálových strediskových zariadení, zariadení skupinového (podnikového) charakteru s komplexnou vybavenosťou a aktivity smerované k prevádzkovému združovaniu zariadení ICHR s ich širším využitím v oblasti CR ako potenciálnej ubytovacej kapacity v území pre širšie rekreačné aktivity a tranzitujúci CR
- vyšší podiel pasantnej návštevnosti viazať na rozvoj sezónnych letných aktivít súvisiacich s vodnými športmi a kúpaním v prírodnom prostredí, z hľadiska koncentrácie pasantnej návštevnosti vytvárať podmienky v polohe nástupného priestoru do rekreačného územia
- zlepšiť užívateľskú a estetickú hodnotu rekreačného priestoru pri zachovaní kvalít prírodného prostredia

Pre rozvoj rekreačného priestoru stanovujeme nasledovné limity využitia územia a regulatívy územného rozvoja. Limity a regulatívy využitia územia z hľadiska zabezpečenia ekologickej stability a prírodného charakteru prostredia:

- plošné vymedzenie územia rekreačného priestoru je stanovené na max. výmeru 74,7 ha

- maximálna denná návštevnosť rekreačného územia je stanovená na počet 2600 návštevníkov, z čoho počet pasantných návštevníkov sa predpokladá 370 (max. 600) osôb a pobytových 2230 (optimálne 2000) osôb, v podiele max. 35 osôb na 1 ha územia rekreačného priestoru
- objekty ICHR rozostavané a pripravené pre výstavbu ukončiť do roku 2000, mimo týchto objektov
- vylúčiť ďalšiu novú výstavbu objektov ICHR
- využiteľnosť vodnej nádrže pre kúpanie a vodné športy obmedziť na maximálnu dennú návštevnosť 2080 osôb, čo predpokladá vytvoriť podmienky v rozsahu min. 6240 m² plážových plôch (max. 12 480 m²) a upraviť min. 650 m² vodnej plochy na kúpanie (pre 260 jednorázovo sa kúpajúcich osôb)
- zabezpečiť ustálenú hladinu vody v nádrži na kóte min. 225 m.n.m. a kvalitu vody pre kúpanie v II. triede čistoty vody, využitie vodnej nádrže na kúpanie pri III. triede čistoty vody je podmienené súhlasom hygienika
- ponechať vodné toky potokov v prirodzenom stave bez regulačných úprav s minimálnymi zásahmi do ich priestorov obmedzenými na objekty premostení a lávkových priechodov
- ponechať severnú časť vodnej nádrže v prirodzenom stave bez úprav a výrubu drevných porastov, obmedziť a vylúčiť v daných polohách umiestňovanie rekreačných zariadení a prevádzkovanie rekreačných aktivít (s výnimkou individuálneho športového a rekreačného rybolovu)
- zachovať jestvujúcu vysokú zeleň v plnom rozsahu, plochy areálov doplniť vysokou zeleňou v rozptyle, pozdĺž hlavných prístupových ciest riešiť líniovú vysokú zeleň (tam kde táto zeleň absentuje)
- vylúčiť a zamedziť v území rekreačného priestoru prevádzkovanie zariadení, ktoré krátkodobo alebo dlhodobo produkujú hluk, znečisťujú ovzdušie emisiami, prachom, pachom a pod.
- prípustná hladina hluku v území rekreačného priestoru je max. 30 dBA – zabezpečiť bezhlučnú prevádzku zariadení pre úplný nočný klud
- obmedziť pohyb motorových vozidiel v území rekreačného priestoru, vylúčiť dlhodobé odstavovanie vozidiel priamo pri objektoch ICHR, vylúčiť údržbu motorových vozidiel na území rekreačného priestoru
- zrušiť v celom území rekreačnej zóny zachytávacie jamy a žumpy fekálií – podmienené realizáciou kanalizácie v celom území zóny
- zabezpečiť medziskládky TKO formou zberných nádob a kontajnerov a ich pravidelné vyprázdňovanie resp. odvoz na miestnu skládku v Pezinku
- pravidelne udržiavať a čistiť priestory – odstraňovanie tuhého a biologického odpadu

Regulatívy vyplývajúce z platných a navrhovaných legislatívnych opatrení:

- evidencne a majetkoprávne usporiadať vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam rekreačného priestoru a urobiť opatrenia vo vzťahu k ich súčasnému a výhľadovému ďalšiemu využívaniu v súlade s podmienkami rekreačnej funkcie priestoru
- zabezpečiť prevod vymedzeného územia lesa z kategórie hospodárskeho (účelového) lesa do kategórie rekreačného lesa – vyňať vymedzené územie z LPF a previesť ho do správy MsÚ Pezinok
- zabezpečiť vyňatie PPF v súčasnosti nevyužívaného pre návrhové rozvojové rekreačné funkcie
- rešpektovať základné povinnosti a práva vyplývajúce zo zákona č. 287/94 Zb. a osobitne požiadavky stanovené v zásadách pre ochranu CHKO Malé Karpaty – funkčného priestoru č. 53
- rešpektovať vyhlásenia a nariadenia hygienickej stanice k využívaniu vodnej nádrže pre účely kúpania a vodných športov
- zabezpečiť dohody s užívateľom a vlastníkom vodnej nádrže a jej rekreačnom využití
- vytvoriť „dokument“ na usmernenie a regulovanie prevádzkovej činnosti v území rekreačného priestoru (miestne nariadenie, prevádzkový poriadok, VZN) so zohľadnením skutočností, že vodný tok Barónskeho potoka, vodná nádrž a jej okolitý priestor sú začlenené v kostre MÚSES ako ekologicky významné prvky

Regulatívy rozvoja rekreačného priestoru z hľadiska urbanisticko-architektonických podmienok:

- nosnými koncepčnými priestorovými prvkami v rekreačnom území sú polohy hlavných prístupových (zberných) ciest, vodná nádrž, jadrá vybavenosti a areály strediskových zariadení
- ťažiskom sezónnych letných rekreačných aktivít je priestor vodnej nádrže s príslušnými plážovými plochami
- ťažiskovým vybavenostným priestorom pre pasantných návštevníkov je nástupná poloha do rekreačného územia (jadr. vybavenosti „A“)
- ťažiskom rekreačnej vybavenosti (spoločenskej, komerčnej, športovej) sú priestory jadier vybavenosti (A, B, C) a areálové zariadenia rekreačných stredísk (a, b, c, d)
- ťažiskom pre kludové pobytové a pohybové, rekreačno-relaxačné činnosti je rekreačný les a rekreačné lúky (1, 2, 3, 4)
- rozvoj rekreačných zariadení usmerniť tak, aby sa zvyšoval podiel foriem skupinovej (podnikovej) rekreácie a znižoval podiel foriem individuálnej rekreácie
- na území rekreačného obmedziť stavebnú činnosť pre ICHR na rozsah základných opráv a údržby jestvujúcich chatových objektov, rozšírenie ubytovacích kapacít skupinových zariadení (podnikových a strediskových) novou výstavbou kompenzovať úmerným úbytkom zariadení a objektov ICHR
- zabezpečiť komplexnosť riešenia zariadení skupinovej rekreácie z hľadiska vlastnej potreby ako aj z hľadiska celozónálnych vybavenostných potrieb
- odstrániť provizória charakteru nevhodných (a nepovolených) prístreškov, prístavkov, kôlní a pod., ktoré sú v rozpore s predpismi a zásadami pre výstavbu rekreačných chat

Regulatívy vyplývajúce z funkčného a prevádzkového využívania územia rekreačného priestoru:

- funkčné využitie plôch v území je obmedzené na ich rekreačné využívanie, iné funkčné využívanie je neprípustné
- prevádzkové rozloženie funkčných plôch a prvkov a ich priestorové usporiadanie v území rekreačného priestoru dodržať tak, ako je to dokumentované v grafickej a textovej časti tejto dokumentácie

Regulatívy vyplývajúce z dopravnej obsluhy rekreačného priestoru:

- regulatívy v plnom rozsahu zodpovedajú návrhu riešenia tak, ako je to uvedené v kapitole 3.4. tejto textovej časti

Regulatívy vyplývajúce z riešenia technickej infraštruktúry:

- zásobovanie vodou riešiť rekonštrukciou a rozšírením vodovodnej siete v rekreačnom priestore
- odkanalizovanie územia riešiť rozšírením kanalizačnej siete v rekreačnom priestore
- rozšíriť elektrifikačnú sieť na celé rekreačné územie
- riešiť verejné osvetlenie hlavných priestorov a prístupových ciest
- rozšíriť telefonizáciu pre napojenie strediskových zariadení
- riešiť plynofikáciu kotolní strediskových a skupinových zariadení alternatívne riešiť vykurovanie z elektrických akumulčných zdrojov

Regulatívy vyplývajúce z podmienok rozvoja rekreačného priestoru:

- vyhlásiť stavebný uzáver na území rekreačného priestoru pre novú výstavbu zariadení ICHR s obmedzením na stavebné činnosti, ktoré sledujú vylepšenie estetického vzhľadu objektov, vylepšenie ich technického štandardu a nutnú opravu objektov bez možnosti dostavby, nadstavby a objemovej prestavby jestvujúcich objektov ICHR

- novú výstavbu, prestavbu, dostavbu a nadstavbu povoľovať iba pre zariadenia skupinového, podnikového resp. strediskového charakteru za predpokladu, že budú dodržané predpisy a zásady pre výstavbu skupinových komplexných rekreačno-ubytovacích zariadení (polyfunkčných objektov)
- novú výstavbu objektov skupinového ubytovania v území realizovať v maximálnej výške 3 obytných podlaží s obytným podkrovím (2+1)
- nová výstavba, prestavba, dostavba chatových zariadení je limitovaná ich napojením na verejný rozvod vodovodu, kanalizácie, elektrifikácie (prípadne plynifikácie)“

Súvisiace postupy na zabezpečenie navrhovaných regulačných opatrení

Text ÚPN SÚ časť Rekreačný priestor Kučšdorfská dolina (december 1995) v kapitole „7. Súvisiace postupy na zabezpečenie navrhovaných regulačných opatrení“ uvádza na str. 31 nasledovné:

„V rámci nasledovných postupov sa odporúča pre spresnenie podmienok a možností rozvoja rekreačného:

- iniciovať rokovanie s užívateľom a vlastníkom vodnej nádrže a dohodnúť sa o podmienkach a spôsobe využívania vodnej nádrže pre rekreačné účely
- zabezpečiť pravidelnú kontrolu kvality vody v nádrži (pravidelné fyzikálno-chemické a bakteriologické skúšky) z hľadiska vhodnosti pre kúpanie
- zabezpečiť vyňatie plôch hospodárskeho lesa vo vymedzenom rekreačnom území z LPF a ich prevodu do správy resp. vlastníctva MsÚ Pezinok
- zabezpečiť predbežný súhlas na vyňatie plôch pôdneho fondu včlenených do územia rekreačnej zóny
- usmerňovať a koordinovať zábery užívateľov a vlastníkov areálových zariadení (bývalých detských táborov) s územno-priestorovými a prevádzkovými podmienkami a zámermi formovania rekreačného priestoru
- vypracovať návrh organizačno-dopravných opatrení a zásad smerujúcich k obmedzeniu dopravného prístupu k objektom ICHR – špecifikovať podmienky a stanoviť možnosti (osobitné povolenie prevádzkovateľa rekreačného priestoru, parkovacie karty a pod.)
- vypracovať návrh VZN pre rekreačný priestor Kučšdorfská dolina, ktorý po jeho schválení bude špecifikovať záväzné zásady a regulačné opatrenia pre rozvoj rekreačného priestoru“

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2002 schválené 28. 2. 2002 Mestským zastupiteľstvom v Pezinku v § 12 stanovuje „Osobitné ustanovenia o zabezpečení verejného poriadku v rekreačných oblastiach.“

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú pre lokalitu č. 5 funkčné využitie a nadväzné regulatívy a limity, ktoré sú navrhované v rámci návrhu Územného plánu mesta Pezinok (2013) v Záväznej časti v kapitole 2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia

pre funkčné využitie „**Zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním**“ stanovené:

Dominantná funkcia:

- rekreačno-oddychové chaty hromadného ubytovania na prechodné ubytovanie s príslušenstvom a doplnkovými plochami
- rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu a doplnkové plochy
- prírodná a parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a prístupové motorové komunikácie
- ostatné rekreačno-oddychové zariadenia adekvátne danému prírodnému prostrediu

Vhodné (prípustné) funkcie:

- zariadenia verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom slúžiace ako zázemie príslušnému rekreačnému územiu
- doplnkové zariadenia maloobchodu
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- pobytové lúky, lyžiarske zjazdovky, jazdecké areály, upravené prírodné plochy pre kolektívne športy v nadväznosti na rekreačno-oddychové chaty

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- bývanie individuálneho alebo skupinového charakteru adekvátne danému prírodnému prostrediu za podmienky, že neprichádza k zhoršeniu kvality okolitého prostredia a životného a prírodného prostredia lokality
- športovo-rekreačné zariadenia – spevnené plochy športovísk a pod. pre širšiu verejnosť, autocamping a pod.
- zariadenia výrobných služieb viazaných na rekreáciu a oddych (oprava športového náradia a pod.)

Nepřípustné (zakázané) funkcie:

- bývanie v bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby, čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba
- skladovanie a distribúcia
- špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (napr. heliport,...)
- zariadenia občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, služby, školstvo, kultúra, zdravotníctvo, ...), kryté športové zariadenia
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), zariadenia energetiky, zariadenia nadradených systémov energetiky
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

Doplňujúce ustanovenia:

Parkovanie užívateľov a návštevníkov rekreačno-oddychových zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov. Nepripustiť parkovanie na voľných príslušných prírodných plochách.

Maximálny rozsah zastavania je určený koeficientom zastavania 0,60, minimálny koeficient zelene 0,40 a maximálna výška zastavania 4 NP.

Koeficient zastavania v rekreačnej lokalite Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním je stanovený ako pomer medzi plochou zastavanou budovami vrátane všetkých spevnených plôch (napr. cesty, chodníky, športoviská, odstavné státi, manipulačné plochy a pod.) a plochou pozemku.

VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU

V Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD ÚPN mesta Pezinok č. 1/2015) sa problematikou zámerov využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely zaoberá kapitola **F. 4.2.1. Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu.**

V rámci Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok sa na koniec kapitoly „Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu“ (strana 111 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) dopĺňa nasledovná podkapitola „Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu navrhovanom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015“:

K vyhodnoteniu dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde pre riešené územie *Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok* boli použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1.1.1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad: Výskumný ústav pôdoznectva a ochrany pôdy, Bratislava),
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, príloha č. 1, č. 2 k Nariadeniu vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z.
- podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, s.r.o.

Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy na území mesta Pezinok (k. ú. Pezinok, k. ú. Grinava) chránených podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. sú nasledovné bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ):

Katastrálne územie	Pôdy podľa skupiny BPEJ	BPEJ 7-miestny kód	Pôdny typ
Pezinok	1	0022002 0122002	čierne typické , stredne ťažké
	2	0022032 0022035 0120003 0123003 0126002	čierne typické, stredne ťažké čierne typické, prevažne karbonátové, ťažké čierne typické, ťažké čierne glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
	3	0006005 0044002 0045005 0045202 0111002 0144002 0144202	fluvizeme typické, stredne ťažké fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké) hnedoze typické, na sprašiach, stredne ťažké hnedoze typické a hnedoze luvizemné na sprašových hlinách, stredne ťažké, ľahké

	4	0111032 0145005 0145202	fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké) hnedoze typické a hnedoze luvizemné na sprašových hlinách, stredne ťažké, ľahké
	5	0148245 0150202	hnedoze luvizemné na sprašových hlinách a polygénnych hlinách často s prímiesou skeletu, stredne ťažké hnedoze pseudoglejové (miestami pseudogleje s hrubším humusovým horizontom) na sprašových a polygénnych hlinách, stredne ťažké
Grinava	2	0106002	fluvizeme typické, stredne ťažké
	3	0006005 0011005	fluvizeme typické, stredne ťažké fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké)
	5	0027003	čierne glejové, ťažké, karbonátové a nekarbonátové
	6	0014065	fluvizeme (typ), stredne ťažké až ľahké, plytké

Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy a popis riešeného územia

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov je treba osobitne chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území obce podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky uvádzanej v prílohe č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z.z., tieto predstavujú v katastrálnom území mesta Pezinok poľnohospodárske pôdy – vid' tabuľku „Charakteristika poľnohospodárskej pôdy na základe bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek“, ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierozne opatrenia.

V Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 špecifikácia riešených lokalít –funkcií je určená v kapitole URBANISTICKÁ KONCEPCIA – Riešenie Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015.

Popis riešeného územia

Lokalita 1a:

Na danej lokalite sú navrhované plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít. Rozloha územia je 0,5443 ha a nachádza sa v zastavanom území. V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ide o zmenu funkčného využitia pozemkov pre ktoré bol Obvodným úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zábery v rámci Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (1996) – lokalita 29.

Lokalita 1b:

Na danej lokalite sú navrhované plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít. Rozloha územia je 4,0334 ha a nachádza sa v zastavanom území. Pri časti plochy lokality 1b ide o zmenu funkčného využitia pozemkov pre ktoré bol Obvodným úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zábery v rámci Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (1996) – lokalita 29. Pri časti plochy (vo výkrese označené ako ZaD2/2015-1b) v dotyku so železničnou traťou, vo výmere 0,6073 ha ide o záber poľnohospodárskej pôdy - trvalý trávny porast.

Lokalita 2:

Na danej lokalite sú navrhované plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr. Rozloha územia je 0,2180 ha a nachádza sa v zastavanom území. V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ide o zmenu súčasného funkčného využitia pozemkov.

Lokalita 3:

Na danej lokalite sú navrhované plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva. Rozloha územia je 0,9456 ha a nachádza sa mimo zastavaného územia. Ide o záber nepoľnohospodárskej pôdy – zastavaná plocha s rozlohou 0,9456 ha.

Lokalita 4:

Na danej lokalite sú navrhované plochy individuálnych foriem obytných štruktúr. Rozloha územia je 0,2689 ha a nachádza sa mimo zastavaného územia v dotyku s existujúcou rodinnou zástavbou. Ide o záber poľnohospodárskej pôdy - orná pôda s rozlohou 0,1176 ha a vinica s rozlohou 0,1513 ha, ktorý je vo výkrese označený ZaD2/2015-4.

Lokalita 5:

Daná lokalita je navrhnutá na zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním. Rozloha územia je 4,2075 ha a nachádza sa v rekreačnom priestore – Kučišdorfská dolina. V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ide o zmenu súčasného funkčného využitia pozemkov.

Lokalita 6a:

Ide o časť plochy bývalého areálu Ministerstva vnútra SR v platnom Územnom pláne mesta Pezinok označenej ako plochy účelovej vybavenosti. Zo súčasného areálu sa po dohode s mestom vyčlenila časť v dotyku s Malackou cestou ako parcela č. 1044/1, k. ú. Pezinok. Na danej lokalite sú navrhované plochy individuálnych foriem obytných štruktúr. Rozloha územia je 2,1816 ha a nachádza sa v zastavanom území. V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ide o zmenu súčasného funkčného využitia pozemkov.

Lokalita 6b:

Ide o lokalitu, ktorá je v platnom územnom pláne určená pre športovú vybavenosť. Parcely lokality sú v súčasnosti zastavané rodinnými domami. Na danej lokalite sú navrhované plochy individuálnych foriem obytných štruktúr. Rozloha územia je 0,6218 ha a nachádza sa v zastavanom území. V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ide o zmenu funkčného využitia pozemkov oproti platnému Územnému plánu sídelného útvaru mesta Pezinok (1996).

Vzhľadom na vyššie uvedené **predmetom hodnotenia možného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v Zmenách a doplnkoch č. 2/2015 ÚPN mesta Pezinok sú: časť lokality ZaD2/2015-1b a lokalita ZaD2/2015-4.** Výmera záberu poľnohospodárskej pôdy predstavuje 0,8762 ha. Na riešených lokalitách sa nenachádzajú hydromelioračné zariadenia.

Lokalita ZaD2/2015-3 rozširuje súčasné i v ÚPN SÚ navrhované zastavané územie, avšak v katastri nehnuteľností je plocha evidovaná ako zastavané územie.

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je iba poľnohospodárska pôda.

Navrhované trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy zahŕňa ornú pôdu o výmere 0,1176 ha, trvalý trávny porast o výmere 0,6073 ha, vinicu o výmere 0,1513 ha. Zábery poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území predstavujú výmeru 0,6073 ha a mimo zastavaného územia 0,2689 ha.

Predpokladaný rozsah záberov mimo plôch, na ktoré bol udelený súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery:

Trvalý záber celkom	0,8762 ha
z toho v zastavanom území	0,6073 ha
mimo zastavané územia	0,2689 ha
Záber nepoľnohospodárskych pôd:	0 ha
Záber poľnohospodárskych pôd:	0,8762 ha
Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:	
v zastavanom území	0,6073 ha
mimo zastavané územie	0,2689 ha

Rozsah záberov je zrejmý z výkresu VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽHOSPODÁRSKE ÚČELY, ktoré sú vo výkrese označené ako: ZaD2/2015–1b a ZaD2/2015–4.

Zdôvodnenie spoločenskej a ekonomickej nevyhnutnosti využívania poľnohospodárskych pozemkov na iné účely

Lokalita ZaD2/2015–1b:

V tejto lokalite ide zjednotenie celého priestoru medzi železničnou traťou a cestami Viničnianska a Senecká tak, aby vznikol jeden homogénny celok pre navrhované funkčné využitie.

Lokalita ZaD2/2015–4:

Lokalita č. 4 predstavuje tri parcely, ktorých vlastními sú súkromné osoby. Zámerom týchto vlastníkov je vybudovanie rodinných domov na bývanie. Parcely sú v priamom dotyku s existujúcou skupinou rodinných domov a v napojení na existujúcu obslužnú cestnú sieť.

Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy

Výšku a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy ustanovuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. podľa § 27a zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 219/2008 Z. z.

Poľnohospodárska pôda je zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do 9 skupín BPEJ. Výška odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy je ustanovená v prílohe č. 1 v Nariadení vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. podľa skupiny bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky.

Odvody za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek

Skupina kvality	Kód BPEJ	Výmera skupiny kvality (m ²)	Základná sadzba odvodov za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy (eur/m ²)	Odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy navrhutej na nepoľnohospodárske účely (eur)
6	0151213	6 073	2	12 146
6	0174231	2 689	2	5 378
Spolu		8 763		17 524

Vyhodnotenie odňatia plôch z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy:

Lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie podľa schváleného ÚPN SÚ Pezinok	Funkčné využitie podľa návrhu ZaD ÚPN mesta Pezinok	Výmera záberu	Záber plôch z toho		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy						Užívateľ poľnohospo. pôdy	Vybud. hydromel. zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Záber NPP (výmera v ha)	Iná informácia
				spolu ha	v z. ú.	mimo z. ú.	spolu ha	DRP (výmera v ha)	sk. BPEJ	BPEJ (výmera v ha)	v z. ú.	mimo z. ú.				
ZaD2/2015-1b	Pezinok	Plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, Plochy verejnej zelene a parkov, Trasovanie ciest II/502, II/503	Plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít, Trasovanie ciest II/502, II/503	0,6073	0,6073	-	0,6073	trvalý trávny porast (0,6073)	6	0151213 (3,9450)	0,6073	-		-	-	ZaD2/2015-1b je súčasťou lokality 1b, avšak na jej väčšej bol ktoré bol Obvodným úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery v rámci Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (1996) – lokalita 29.
ZaD2/2015-4	Grinava	Vinica, Trvalý trávny porast	Plochy individuálnych foriem obytných štruktúr	0,2689		0,2689	0,2689	orná pôda (0,1176) vinica (0,1513)	6	0174231 (0,2689)	-	0,2689		-	-	
SPOLU				0,8762	0,6073	0,2689	0,8762				0,6073	0,2689			-	

Poznámka:

DRP - druh pozemku, BPEJ - bonitované pôdno-ekologické jednotky, NPP - nepoľnohospodárska pôda

DOPRAVNÉ SYSTÉMY

V rámci Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok za kapitolu „G.3.1. Automobilová doprava a cestná sieť“ (strana 124 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) vložiť novú podkapitolu „Dopravné napojenie lokalít riešených v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015:

Zmeny a doplnky územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 riešia zmenu funkčného využitia jednotlivých lokalít podľa špecifikácie uvedenej v kapitole 2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV č. 2/2015 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK str. 5 tohto dokumentu. Dopravné napojenie jednotlivých lokalít nedeterminovalo celkovú dopravnú koncepciu stanovenú v Územnom pláne mesta Pezinok.

Lokalita 1a

Lokalita 1a je dopravne napojená z ulice Senecká.

Lokalita 1b

Lokalita 1b je riešená v nadväznosti na lokalitu 1a ako ucelený blok s jednotným funkčným využitím. Dopravne je napojená na ulicu Senecká (cesta II/502) a Viničniansku cestu (cesta II/503).

V rámci riešenia Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 sa trasovanie cestných komunikácií II/502 a II/503 ako aj ich križovanie (križovatka Senecká ulica a Viničnianska cesta) upravuje oproti trasovaniu znázornenému v Územnom pláne mesta Pezinok (v znení zmien a doplnkov) do polohy, v akej sú tieto v súčasnosti zrealizované.

Lokalita 2

Lokalita 2 sa nachádza v zastavanom území mesta a je dopravne napojená na ulicu Suvorovova.

Lokalita 3

Riešené územie sa napája na existujúci priemyselný areál. Tento je dopravne obslužený zo Šenkvickej cesty.

Lokalita 4

Riešené územie je dopravne napojené na cestnú sieť lokality Orešné.

Lokalita 5

Riešené územie sa nachádza v rekreačnom priestore Kučišdorfská dolina. Kučišdorfská dolina je dopravne prepojená s mestom Pezinok (časť Cajla) ulicou Pod Kalváriou, ktorá sa napája na Malackú cestu.

Lokalita 6a

Riešené územie je dopravne obslužiteľné z Cajlanskej ulice, ktorá sa napája na Malackú cestu.

Lokalita 6b

Dopravné napojenie lokality 6b je z Cajlanskej ulice.

EKOLOGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V rámci Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok za kapitolu „Strety záujmov vyplývajúce z návrhu MÚSES a ÚP“ (strana 134 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) vložiť novú podkapitolu „Strety záujmov vyplývajúce z návrhu Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok a prvkami MÚSES“:

Do územia riešeného v Zmenách a doplnkoch č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok nezasahujú:

- veľkoplošné a maloplošné chránené územia,
- územia európskej siete chránených území NATURA 2000.

Lokalita 1a a 1b

Pozdĺž Seneckej ulice a Viničnianskej cesty je potrebné zachovať výraznú líniovú zeleň.

Lokalita 2

Nie sú stanovené špeciálne požiadavky.

Lokalita 3

Rešpektovať miestny biokoridor MBk - Viničniansky potok, ktorý sa nachádza západne od riešeného územia.

Lokalita 4

Nie sú stanovené špeciálne požiadavky.

Lokalita 5

Požiadavky v súlade s regulatívmi stanovenými pre funkčné využitie: „Zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním“.

Lokalita 6a a 6b

Nie sú stanovené špeciálne požiadavky.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK Č.2/2015

Predmetom riešenia Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 sú nasledovné zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia na lokalitách:

lokalita 1a	Senecká ulica	parc. č. 2390/32, k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy komunikácií a plochy výraznej líniovej zelene“ na funkčné využitie „plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít“
lokalita 1b	Senecká ulica, Viničnianska cesta	parc. č. 2390/1, 2390/30, 2390/32, 2390/34, 2390/35, 2390/42, 2390/47, 2390/48, 2390/89, 2391/3, 2391/4, 2391/5, 2420/1, 2420/6, 2420/7, 2420/22, 2420/23, 2420/39, 2420/40, k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy komunikácií a plochy výraznej líniovej zelene“ na funkčné využitie „plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti komerčnej vybavenosti a podnikateľských aktivít“ – územie riešiť v nadväznosti na vyššie uvedenú zmenu t. z. riešiť ucelený blok s príslušnou úpravou trasovania cestnej komunikácie navrhovanou v platnom ÚPN mesta v znení zmien a doplnkov“
lokalita 2	Suvorovova, Rozálka	parc. č. 841/5, 841/6, 841/7, 841/8, k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „plochy účelovej vybavenosti“ na funkčné využitie „plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr“
lokalita 3	nad Šenkvicou cestou	parc. č. 5140/13, k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „trvalý trávny porast, lúka“, ktoré sú súčasťou plochy určenej na „zachovanie významných biogenéz“ na plochu funkčného využitia „plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva“
lokalita 4	Grinava - Orešné	parc. č. 840/6, 1040/49, 1040/53, k. ú. Grinava	zmena funkčného využitia „vinohrady“ na funkčné využitie „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“
lokalita 5	Kučišdorská dolina	parc. č. 6775/1, 6775/2, 6775/3, 6775/4, 6775/5, 6775/6, 6775/7, 6775/8, 6775/9, 6775/10, 6775/11, 6775/12, 6775/13, 6775/14, 6775/16, 6775/17, 6771, 6772/1 a 6772/2, 6773, 6774, 6775/3, 6775/18, 6776 až 6797, k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „plochy a priestory rekreácie a zotavenia“ na funkčné využitie „zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním“ tak ako je v návrhu Územného plánu mesta Pezinok, ktorý bol verejne prerokúvaný v roku 2013 a je vystavený na webovom sídle mesta Pezinok
lokalita 6a	Malacká cesta, Cajlanská ulica	parc. č. 1044/1, k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „plochy účelovej vybavenosti“ na funkčné využitie „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“
lokalita 6b	Cajlanská ulica	parc. č. 1341/1, 1341/2, 1341/3, 1341/5, 1341/6, 1341/7, 1341/8, 1341/9, 1341/10, 1343/1, 1343/2, 1343/3, 1344, 1345/1, 1345/3, 1345/7, 1345/9 a 1345/10 k. ú. Pezinok	zmena funkčného využitia „plochy a zariadenia športu a telovýchovy“ na funkčné využitie „plochy individuálnych foriem obytných štruktúr“

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Pezinok č. 2/97 o vyhlásení záväzných častí územného plánu, v znení VZN č. 15/2000, VZN č. 5/2002, VZN č. 15/2004, VZN č. 2/2005, VZN č. 9/2005, VZN č. 2/2006, VZN č. 3/2006, VZN č. 1/2010, č. 9/2010, č. 2/2013, č. 7/2013 a č. 14/2015, sa dopĺňa nasledovne:

V rámci záväznej časti Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (ÚPN SÚ Pezinok) doplniť do kapitoly „E. Urbanistická koncepcia, časť E.4 Riešenie územno-priestorových celkov a urbanistických obvodov“ nasledovný text

Ú.P.C. 4-2

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Ciele a intervenčné kroky“ pre U.P.C. 4-2 (strana 40 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) vypustiť bod:

S – rozšírenie športových plôch – futbalového ihriska, pre doplnkové športové aktivity a pre dobudovanie prevádzkových zariadení areálu

Ú.P.C. 9-1

V rámci Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok - v časti „Ciele“ pre U.P.C. 9-1 (strana 50 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) doplniť bod:

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 2 – umožniť transformáciu na plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr

Ú.P.C. 13-4

V rámci Zmien a doplnkov č.2/2015 ÚPN mesta Pezinok - v časti „Ciele“ pre U.P.C. 13-4 (strana 54 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) doplniť bod:

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 3 – rozvíjať prevádzky priemyselného charakteru a skladového hospodárstva

Urbanistický obvod 16

V rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2/2015 - v časti „Ciele“ pre Urbanistický obvod 16 (strana 57 pôvodného textu ÚPN SÚ Pezinok) doplniť bod:

K, S – na území vymedzenom v Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 ako lokalita 4 – reprofiliovať na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr

Rekreačný priestor - Kučišdorská dolina

Zmeny a doplnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 navrhujú pre lokalitu č. 5 funkčné využitie a nadväzné regulatívy a limity, ktoré boli určené v rámci návrhu Územného plánu mesta Pezinok (2013) bolo v Záväznej časti v kapitole 2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia

pre funkčné využitie **„Zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním“** stanovené:

Dominantná funkcia:

- rekreačno-oddychové chaty hromadného ubytovania na prechodné ubytovanie s príslušenstvom a doplnkovými plochami
- rekreačné chaty pre individuálnu rekreáciu a doplnkové plochy
- prírodná a parkovo upravená líniová a plošná zeleň

- príslušné pešie, cyklistické a prístupové motorové komunikácie
- ostatné rekreačno-oddychové zariadenia adekvátne danému prírodnému prostrediu

Vhodné (prípustné) funkcie:

- zariadenia verejného stravovania a služieb súvisiacich s rekreáciou a oddychom slúžiace ako zázemie príslušnému rekreačnému územiu
- doplnkové zariadenia maloobchodu
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- pobytové lúky, lyžiarske zjazdovky, jazdecké areály, upravené prírodné plochy pre kolektívne športy v nadväznosti na rekreačno-oddychové chaty

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- bývanie individuálneho alebo skupinového charakteru adekvátne danému prírodnému prostrediu za podmienky, že neprichádza k zhoršeniu kvality okolitého prostredia a životného a prírodného prostredia lokality
- športovo-rekreačné zariadenia – spevnené plochy športovísk a pod. pre širšiu verejnosť, autocamping a pod.
- zariadenia výrobných služieb viazaných na rekreáciu a oddych (oprava športového náradia a pod.)

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- bývanie v bytových domoch
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby, čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- stavebníctvo a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba
- skladovanie a distribúcia
- špecifické zariadenia dopravy lokálneho významu (napr. heliport,...)
- zariadenia občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, služby, školstvo, kultúra, zdravotníctvo, ...), kryté športové zariadenia
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), zariadenia energetiky, zariadenia nadradených systémov energetiky
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

Doplňujúce ustanovenia:

Parkovanie užívateľov a návštevníkov rekreačno-oddychových zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov. Nepripustiť parkovanie na voľných príslušných prírodných plochách.

Maximálny rozsah zastavania je určený koeficientom zastavania 0,60, minimálny koeficient zelene 0,40 a maximálna výška zastavania 4 NP.

Koeficient zastavania v rekreačnej lokalite Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním je stanovený ako pomer medzi plochou zastavanou budovami vrátane všetkých spevnených plôch (napr. cesty, chodníky, športoviská, odstavné státi, manipulačné plochy a pod.) a plochou pozemku.

Záväzné časti Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015 sú premietnuté vo výkresoch:

ÚPN mesta Pezinok

- | | |
|----|--|
| 2A | Funkčná a priestorová koncepcia, mierka 1 : 5 000 |
| 3A | Organizácia a podmienky využitia územia, mierka 1 :5 000 |

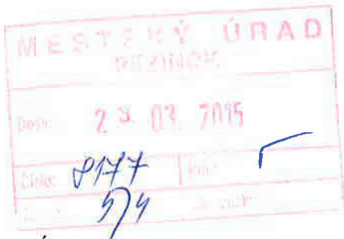
ÚPN – Rekreácia a CR – SÚ Pezinok, Rekrečná zóna Kučisdorfská dolina

- | | |
|----|---|
| 4a | Organizácia a podmienky využitia územia |
|----|---|

PRÍLOHY

Príloha č. 1

Jozef Bilčík a Alena Bilčíková, Hrnčiarska 5676/31, 902 01 Pezinok



MESTO PEZINOK
Radničné námestie 7
902 01 Pezinok

V Pezinku, dňa 23.03. 2015

Vec: Žiadosť o zmenu a doplnenie Územného plánu mesta Pezinok

Dolu podpísaní Jozef Bilčík a Alena Bilčíková, obaja bytom Hrnčiarska 5676/31, Pezinok sme spoluvlastníci pozemku parc. č. 2390/32, ktorý je zapísaný v LV č. 7625, k. ú. Pezinok.

V zmysle územnoplánovacej informácie Zn.:5/4-4-2069-1602/2015 zo dňa 26.01. 2015 predmetný pozemok je súčasťou územno-priestorového celku 7-2.

V zmysle v súčasnosti platného Územného plánu je z hľadiska funkčného využitia časť predmetného pozemku zaradená medzi **plochy areálov a zariadení priemyselnej výroby a skladového hospodárstva**, časť je zaradená medzi **plochy komunikácií** a časť medzi **plochy výraznej líniovej zelene**.

V zmysle návrhu nového Územného plánu, ktorého schvalovanie prebieha je predmetná lokalita **12-04 územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov /VPA/**, max. Výška 10 m, koeficient zastavania 0,40, koeficient zelene 0,25.

Na predmetnom pozemku parc. č. 2390/32 máme záujem postaviť čerpaciu stanicu pohonných hmôt. V zmysle citovanej územnoplánovacej informácie by bola výstavba čerpacej stanice možná až po schválení nového ÚPN mesta Pezinok, ktorý ale bude platný až po schválení mestským zastupiteľstvom.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je známy termín odsúhlasenia a schválenia nového Územného plánu, si týmto dovoľujeme požiadať mesto a mestské zastupiteľstvo o **odsúhlasenie zmeny časti v súčasnosti platného Územného plánu a tým o umožnenie výstavby uvedenej čerpacej stanice ešte pred termínom schválenia nového Územného plánu mestským zastupiteľstvom**.

Za porozumenie a ústretovosť vopred ďakujeme.

S pozdravom

Jozef Bilčík
mob.: 0903 246 198

Alena Bilčíková

Prílohy:

- 1) LV č. 7625
- 2) KKM, M 1:2000
- 3) KKM, M 1:1000
- 4) ÚPI - textová časť
- 5) ÚPI - grafická časť

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Pezinok**

Obec: **PEZINOK**

Katastrálne územie: **Pezinok**

Dátum vyhotovenia **23.03.2015**

Čas vyhotovenia: **08:47:53**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7625

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2390/ 32	5443	Orná pôda	1	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Wildová Irena r. Hedekerová, Hrnčiarska 48, Slovensko	2 / 20
Dátum narodenia :		
Titul nadobudnutia	Pk.vl.č.931 - 1424/99	
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o dedičstve 13D/1018/2009, Dnot 4/2010 zo dňa 29.3.2010	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Kabaňová Erika r. Wolfshörndlová, Mudrochova 3, Bratislava, Slovensko	1 / 10
Dátum narodenia :		
Titul nadobudnutia	Osvedčenie o vydržaní N 215/99 - 38/2001	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4	Bilčík Jozef r. Bilčík a Alena Bilčíková r. Ulehlová, Hrnčiarska 5676/31, Pezinok, PSČ 90201. Slovensko	8 / 10
Dátum narodenia :		
Dátum narodenia :		
Titul nadobudnutia	Kúpa V 611/01	

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

4 Žiadosť o zmenu trvalého pobytu

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/1

Aktualizácia katastrálneho portálu: **21.03.2015**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

23. marca 2015 8:43

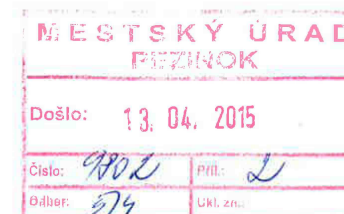


SCALE 1 : 1 000
20 0 20 40 60
METERS

Príloha č. 2

Finance development s.r.o., Kočelova 15, 821 08 Bratislava, IČO : 43 789 528, DIČ : 2022599040,
IČ DPH : SK 2022599040

Mesto Pezinok
Radničné nám. 7
902 01 Pezinok
Oddelenie investičnej výstavby, realizácie a územného plánu
Ing. Ľubica Mezeiová – vedúca oddelenia



V Bratislave dňa 24.3.2015

Vec : Žiadosť o zmenu územného plánu

Spoločnosť Finance development s.r.o. je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 9774, Okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok, na Suvorovovej ulici. Konkrétne sa jedná o nasledovné nehnuteľnosti :

- Parcela reg „C“ č. 841/5 o výmere 1092 m2, zastavané plochy a nádvoria
- Parcela reg „C“ č. 841/6 o výmere 285 m2, zastavané plochy a nádvoria
- Parcela reg „C“ č. 841/7 o výmere 227 m2, zastavané plochy a nádvoria
- Parcela reg „C“ č. 841/8 o výmere 576 m2, zastavané plochy a nádvoria a
- Stavba súpisné číslo 1642, ubytovňa postavaná na parcele reg „C“ č. 841/6 o výmere 285m2

V súčasne platnom územnom pláne sú tieto parcely zaradené medzi plochy účelovej vybavenosti, kde sa nepredpokladá výstavba bytových jednotiek na týchto pozemkoch. V doposiaľ neschválenom novom územnom pláne mesta Pezinok, ktorý je v procese schvaľovania sú tieto parcely navrhnuté ako územie občianskej vybavenosti.

Naša spoločnosť plánovala využiť predmetné pozemky a stavbu s.č. 1642 na kancelárske priestory, zdravotnícke centrum, respektíve obchodné priestory. Vzhľadom na nízky dopyt po takomto type nehnuteľností a slabú návratnosť investície sme od tohto zámeru upustili. Na základe nášho interného prieskumu je možným a vhodným riešením využitia predmetných nehnuteľností bytová výstavba. V súčasnosti je budova nevyužitá, chátra a jej stav neprispieva k rozvoju danej oblasti a celého mesta. Vybudovaním nových bytových jednotiek by došlo k skultúrnemu a rozvoju celej oblasti. Byty by boli vybudované s ohľadom na zachovanie zelene a s dostatočným množstvom parkovacích státí.

Naša spoločnosť prikladá k žiadosti aj krátku štúdiu, ktorá rieši prístavbu a nadstavbu existujúcej stavby so zámerom vytvorenia 26 bytových jednotiek. Pôvodná budova je murovaná, trojpodlažná.

V rámci návrhu sa počíta:

- nadstavbou uskočeného štvrtého podlažia (SO1)
- s prístavbou 3+1 podlažného stavebného objektu (SO2) k juhozápadnej fasáde existujúcej budovy

Príloha č. 3a

- prístavbou trojpodlažného objektu (SO3) k severnej fasáde pôvodnej budovy
 - s vybudovaním 39 parkovacích miest (26 x koeficient 1,5)
 - s vybudovaním prístupových komunikácií k parkoviskám - pre autá/chodcov
 - s vybudovaním nového plotu
 - riešenia zelených plôch a súkromných záhrad

Podľa nového ÚP sa v danej lokalite počíta s koeficientom zástavby 0,40 a zelene 0,25, ktoré podmienky návrh spĺňa:
 Pozemok: 2180m²
 Zastavanosť : 622m² (koef. 0,40 - 870m²)
 Podiel zelene: 655m² (koef. 0,25 - 545m²)
 z toho záhrady: 215m²
 Chodník: 128m²
 Komunikácie: 341m²
 Parkovanie 575m²
 Navrhovaná budova vytvorí 26 bytových jednotiek (1,2,3 izbové), ktoré budú prístupné pomocou existujúceho schodiska a navrhovaného výťahu v rámci pôvodnej budovy SO1, navrhovaného schodiska a výťahu v rámci prístavby SO2 a pavlačového systému v rámci SO3. Nadstavba 4NP na pôvodnej budove SO1 svojou výškou rešpektuje terajšiu šachtu schodiska nachádzajúceho sa na streche objektu.

Na základe uvedeného si Vás dovoľujeme požiadať o zmenu územného plánu týkajúcu sa parciel:

- Parcela reg „C“ č. 841/5 o výmere 1092 m², zastavané plochy a nádvoría
- Parcela reg „C“ č. 841/6 o výmere 285 m², zastavané plochy a nádvoría
- Parcela reg „C“ č. 841/7 o výmere 227 m², zastavané plochy a nádvoría
- Parcela reg „C“ č. 841/8 o výmere 576 m², zastavané plochy a nádvoría a
- Stavba súpisné číslo 1642, ubytovňa postavaná na parcele reg „C“ č. 841/6 o výmere 285m²

na funkčné využívanie územia:

„Plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr“

Naša spoločnosť uhradí všetky vzniknuté náklady spojené so zmenou územného plánu.

Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

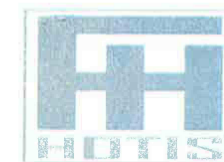
S pozdravom


 Jana Havránková - konateľ

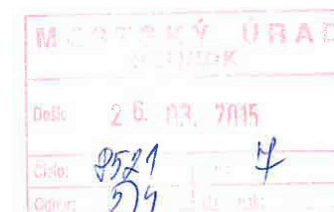
* LANČARIE E.O.
 GENERÁĽKA PĽA' MOC

Prílohy :

- Štúdia (7 listov) – podané dňa 6.3.2015
- Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 7994 (1list) – podané dňa 6.3.2015



FH - HOTIS s.r.o.
 Nerudova 15, 902 01 Pezinok



Mestský úrad Pezinok
 Odd. IVRaÚP
 Radničné námestie 7
 902 01 Pezinok

Pezinok, 25.3.2015

Vec: Žiadosť o zmenu ÚPN mesta Pezinok – zmena funkčného využitia územia

- Žiadame Vás o zmenu funkčného využitia územia pre pozemok parcelné číslo KN-C 5140/13 v celkovej výmere 9456m². Pozemok je v zmysle „Územného plánu mesta Pezinok - Zmeny a doplnky č.1/2010 sú súčasťou územno-priestorového celku (ÚPC) 13-1. Z hľadiska funkčného je pozemok parcelné číslo 5140/13 zaradený medzi plochy trvalých trávnatých porastov a lúk, ktoré sú súčasťou plochy určenej na zachovanie významných biogenéz. Zo severozápadnej strany pozemku je navrhnutý plánovaný obchvat mesta Pezinok a prekládka štátnej cesty Pezinok-Modra.

Na uvedenom pozemku parcelné číslo 5140/13, ktorý je vo vlastníctve FH HOTIS s.r.o., uvažujeme rozšíriť existujúci areál Zberného dvora. Plánujeme tu vybudovanie linky na prvotnú separáciu, ekologickú likvidáciu a zhodnocovanie odpadov. Žiadame, aby nastala zmena v územnom pláne a uvedený pozemok by bol zmenený na funkčné využitie územia: výrobný-obslužný areál, podnikateľských aktivít a skladov s voľnou zástavbou solitérov v kompletizovanej urbanistickej štruktúre so zastavanosťou do 30% plochy. Konkrétne sa jedná o funkčné využitie areálu ako:

- kovošrot, zber farebných a železných kovov a odpadu, jeho separácia a skladovanie pred expedíciou konečnému spracovateľovi,
- zberný dvor
- výkup autovrakov, ich separácia a skladovanie pred expedíciou konečnému spracovateľovi
- výkup elektroodpadu, jeho separácia a skladovanie pred expedíciou konečnému spracovateľovi.

V prílohe žiadosti prikladáme výpis z LV, snímok z KN s vyznačením uvedenej parcely, UPI zo dňa 22.8.2012 a kópiu listu - doplnenie podania k žiadosti o zmenu ÚPN zo dňa 9.10.2012

S úctou

Fedor Hotový, konateľ
 FH HOTIS s.r.o.



Prílohy: spolu 9ks
 Vybavuje: ing arch Zdenko Šabík, 091097667, zdeno.sabik2@gmail.com

Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I odd.Sro. vl.č. 33411/B
 IČO : 35 903 139

Príloha č. 3b

OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V PEZINKU
úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie
ul. M. R. Štefánika č. 10, 902 01 Pezinok

Pezinok 12.08.2011
Číslo: ŽP/EIA – 1143/2011

ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, ul. M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok vydáva podľa § 29 ods. 7 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na základe zámeru „Zberný dvor, Pezinok“, ktorý predložil navrhovateľ Hotis recykling Slovakia s.r.o., Myslenická 1, 902 01 Pezinok po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaná činnosť

„Zberný dvor, Pezinok“ uvedená v predložennom zámere

s a n e b u d e p o s u d z o v a ť

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pre uvedenú činnosť je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov.

O D Ŏ V O D N E N I E

Navrhovateľ Hotis recykling Slovakia s.r.o., Myslenická 1, 902 01 Pezinok predložil Obvodnému úradu životného prostredia v Pezinku (ďalej len „OÚŽP“) podľa § 22 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) dňa 13.07.2011 zámer „Zberný dvor, Pezinok“.

Zámer svojimi parametrami podľa prílohy č. 8 „zákona“, kategórie činnosti č. 9: Infraštruktúra, položka č. 8: Skladovanie odpadov zo železných a neželezných kovov a starých vozidiel, časť B - bez limitu, podlieha zisťovaciemu konaniu, ktoré Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku vykonal podľa § 29 zákona.

Účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie zariadenia na výkup železných a neželezných kovov v predpokladanom množstve 3300 ton ročne. Činnosť - „Zberný dvor, Pezinok“ bude realizovaná v areáli bývalých Rašelinových závodov, na pozemkoch parcelné číslo 5142/2, 5142/13, 5142/18 a 5142/19 v katastrálnom území Pezinok, okres Pezinok, kraj Bratislavský. Dotknuté územie je podľa Územného plánu mesta Pezinok súčasťou plôch navrhnutých pre funkciu - plochy areálov priemyselnej výroby a skladového hospodárstva.

Zámer je riešený v jednom variante. Na základe písomnej žiadosti navrhovateľa OÚŽP v Pezinku podľa § 22 ods. 7 zákona upustil od požiadavky variantného riešenia zámeru listom č. ŽP/EIA-1143/2011 zo dňa 1.07.2011.

V rámci zisťovacieho konania OÚŽP rozoslal zámer podľa § 23 ods. 1 zákona na zaujatie stanoviska rezortnému orgánu, dotknutým orgánom a organizáciám, povoľujúcemu orgánu a dotknutej obci.

V súlade s § 23 ods. 4 zákona a do vydania tohto rozhodnutia doručili na OÚŽP svoje písomné stanoviská tieto subjekty:

1. **Ministerstvo životného prostredia SR** v liste pod č. 5916/2011-3.3, 43534/2011 zo dňa 20.07.2011 (stanovisko doručené dňa 26.07.2011) píše, že k predloženému zámeru nemá námietky v prípade ak navrhovateľ bude dodržiavať ustanovenia uvedené v zákone č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vo vyhláske MŽP SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch.

Požiadavka je zahrnutá v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania z o stanovisk doručených k zámeru a ktoré je potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

2. **Mesto Pezinok** v liste pod č. 5/51/E11/4805/24035/11 zo dňa 10.08.2011 (stanovisko doručené dňa 11.08.2011) nemá námietky voči vybudovaniu zariadenia na zber druhotných surovín a nepožaduje jeho ďalšie posudzovanie. Oznamuje, že Mesto Pezinok zverejnilo podstatné údaje o zámere verejnosti a zúčastneným osobám dňa 22.07.2011 obvyklým spôsobom v úradných tabuliach mesta Pezinok.

3. **Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva**, pod č. ŽP/ODP/2011/1209/sch zo dňa 20.07.2011, **úsek štátnej vodnej správy** pod č. ŽP.vod 1212/2011-Km zo dňa 2.08.2011, **úsek ochrany prírody a krajiny** pod č. ŽP/OPaK-1211/2011-hr zo dňa 19.07.2011 a **úsek štátnej správy ochrany ovzdušia** pod č. ŽP/2011/01210-sy zo dňa 25.07.2011 voči predloženému zámeru nemajú pripomienky a nepožadujú jeho ďalšie posudzovanie. Úsek odpadového hospodárstva upozorňuje, že prevádzkovateľ je povinný pred začatím činnosti požiadať OÚŽP v Pezinku o udelenie súhlasu na prevádzkovanie zariadenia na zber odpadov podľa § 7 ods. 1, písm. d) zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Požiadavka je zahrnutá v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania z o stanovisk doručených k zámeru a ktoré je potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

4. **Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Pezinku** v liste č. 2011/1507 zo dňa 25.07.2011 (stanovisko doručené dňa 29.07.2011) píše, že celá priemyselná zóna je dopravné napojená na cestu III/5025 /Šenkvičká/ nevyhovujúcou komunikáciou provizórneho charakteru a preto rozširovanie o nové prevádzky si vyžaduje aj nové riešenie prístupovej komunikácie do areálu bývalých Rašelinových závodov š.p. a jej napojenie na cestu III/5025. Na základe uvedeného tunajší úrad podmieňuje realizáciu stavby zberného dvora / ako aj novovzniknutých prevádzok/ doriešením prístupovej komunikácie a odporúča súčinnosť so spoločnosťou SPC Property V s.r.o., Prievozská 4, 821 09 Bratislava, ktorá v predmetnej priemyselnej zóne plánuje stavbu výrobnno-skladovacieho areálu a má spracovaný projekt križovatky cesty III/5025 s prístupovou komunikáciou areálu.

Požiadavka je zahrnutá v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania z o stanovisk doručených k zámeru a ktoré je potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

5. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave** v liste č. HŽP/13076/2011 zo dňa 21.07.2011 (stanovisko doručené dňa 26.07.2011) píše, že prevádzka bude zdrojom hluku z technológie a súvisiacej dopravy. Najbližšia obytná zástavba je cca 1 km / Vinosady/. Z hľadiska ochrany zdravia netrvá na pokračovaní posudzovania predloženého zámeru a stavba bude posúdená v rámci územného konania podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane podpore a rozvoji verejného zdravia a jeho vykonávacích predpisov, problematika hluku bude doriešená pri schvaľovaní prevádzky.

6. **Obvodný úrad Pezínku** v liste pod. č. ObU-PK-CO/2011/1554-2 zo dňa 20.07.2011 (stanovisko doručené dňa 21.07.2011) nemá pripomienky k predloženému zámeru a nepožaduje jeho ďalšie posudzovanie.
7. **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezínku Senci** v liste č. ORHZ-1173/2011 zo dňa 26.07.2011 (stanovisko doručené dňa 11.08.2011) píše, že k predloženému zámeru nemá pripomienky.
8. **Štátna ochrana prírody, správa CHKO Malé Karpaty** v liste č. CHKOMK/507/2011 zo dňa 25.07.2011 doručeným dňa 28.07.2011 píše, že podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov je navrhovaná činnosť súčasťou krajiny, kde platí prvý stupeň ochrany. V predmetnom území a v bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne osobitne chránené územia s druhým až piatym stupňom ochrany. Dotknuté parcely nie sú súčasťou chráneného vtáčieho územia, ani územia európskeho významu. Navrhovaná činnosť nie je v kontakte s významnými prvkami ÚSES. Z krajinárskeho hľadiska realizáciou zámeru v priemyselnej zóne mesta Pezínok nedôjde k zmene využívania krajiny dotknutých pozemkov ani k výraznej zmene reliéfu, resp. krajinnnej scenérie. Navrhovaná činnosť si nevyžaduje záber poľnohospodárskej pôdy, ani lesných pozemkov a svojou funkciou sa začlení do okolitej zástavby. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny nie sú závažné dôvody na ďalšie posudzovanie činnosti na životné prostredie.
9. **Bratislavský samosprávny kraj** sa v zákonne stanovenej lehote ani do vydania tohto rozhodnutia nevyjadril.
10. **Verejnosť** sa počas zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti nevyjadrila.

Vyjadrenie OÚŽP

OÚŽP preštudoval všetky doručené stanoviská od účastníkov procesu posudzovania a v plnom znení ich premietol do výroku rozhodnutia. Dotknuté orgány nemali k predloženému zámeru zásadné pripomienky a nepožadovali jeho ďalšie posudzovanie podľa „zákona“.

Záver

OÚŽP, v rámci zisťovacieho konania, posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou a úrovne spracovania zámeru. Prihliadal pritom na stanoviská doručené k zámeru od zainteresovaných subjektov, vrátane verejnosti a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovanej činnosti sú väčšie, ako sa uvádza v zámere, je ten, kto činnosť vykonáva povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladienie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v zámere a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Zo stanovísk doručených k zámeru a z opatrení navrhnutých v zámere vyplynuli niektoré požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov:

- dodržať ustanovenia uvedené v zákone č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vo vyhláške MŽP SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch
- prevádzkovateľ je povinný pred začatím činnosti požiadať OÚŽP v Pezínku o udelenie súhlasu na prevádzkovanie zariadenia na zber odpadov podľa § 7 ods.

1, písm. d) zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- k doriešeniu prístupovej komunikácie a odporúčame súčinnosť so spoločnosťou SPC Property V s.r.o., Prievozská 4, 821 09 Bratislava, ktorá v predmetnej priemyselnej zóne plánuje stavbu výrobnno-skladovacieho areálu a má spracovaný projekt križovatky cesty III/5025 s prístupovou komunikáciou areálu

Upozornenie: Podľa § 29 ods. 8 zákona dotknutá obec bezodkladne informuje o tomto rozhodnutí verejnosť spôsobom v mieste obvyklým.

Poučenie

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.



(Signature)
JUDr. Justín Sedlák
 prednosta

Príloha č. 4

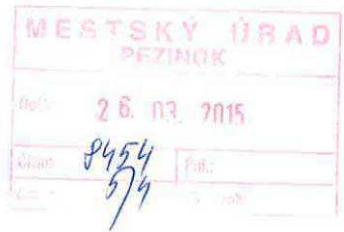
Rozhodnutie OÚŽP v Pezinku č. ŽP/EIA –1143/2011- Hr zo dňa 12.08.2011 sa doručuje :

Hotis recykling Slovakia s.r.o., Myslenická 1, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

1. Ministerstvo životného prostredia SR, nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
2. Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, ul. M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
3. Obvodný úrad Pezinok, ul. M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
5. Bratislavský samosprávny kraj, odbor regionálneho rozvoja, priestorového plánovania a odbor dopravy, Sabinovská 16, 825 05 Bratislava
6. OR Hasičského a záchranného zboru, Hasičská ul. , 902 01 Pezinok
7. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie, Radničné nám. 1, 902 01 Pezinok
8. Mesto Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
9. Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek odpadového hospodárstva, ul. M.R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
10. ŠOP , Správa CHKO Malé Karpaty, Štúrová 115, 900 01 Modra
11. Stavebný úrad, Mestský úrad Pezinok, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok

David KREJČÍ, Pri vinohradoch 92, 831 06 Bratislava, tel.: 0911 825 008, e-mail: krejci@enicco.sk



Titl.
Mesto Pezinok
Mestský úrad v Pezinku
Radničné námestie č. 7
902 01 Pezinok

v Pezinku, dňa 26.03.2015

Vec:

Žiadosť o zmenu funkčného využitia pozemkov ÚPN

Ja dolupodpísaný vlastník nehnuteľností - pozemkov nachádzajúcich sa v Katastrálnom území Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vedené na liste vlastníctva č. 1801, Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom a to:

Reg.	Parc.č.			Druh pozemku	Výmera	
C	840	/	6	orná pôda	1176	m ²
C	1040	/	49	vinice	826	m ²

žiadam Mesto Pezinok, ako príslušný orgán územného plánovania, o zmenu využitia predmetných nehnuteľností – pozemkov na individuálnu bytovú výstavbu.

v Pezinku, dňa 26.03.2015


David KREJČÍ

Príloha č. 5

Ing. Ján Mirianský, 900 91 Limbach, okr. Pezinok

Carmin spol. s.r.o. Kučisdorská dolina 3, Pezinok 90201

Vec: Žiadosť riešenie ÚP dodatkom

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Dátum:	29. 03. 2015
Číslo:	11074
Prílohy:	79

Mestský úrad Pezinok

Odbor výstavby

Ing. Mezeiová

Vzhľadom k dlhodobému stavu neriešiteľnosti ÚP v Pezinku, ktorý pretrváva, by som Vás chcel touto cestou poprosiť o možnosť jeho riešenia dodatkom cez firmu Aurex spol. s.r.o. v Bratislave, od ktorej mám prísľub rýchleho riešenia tejto problematiky po schválení MÚ- Pezinok. Jedná sa o konkrétne pozemky napísané na adresu Kučisdorská dolina 3, na hotel Carmin spol. s.r.o. a moje meno pod 6775-10, 6772-2, 6775-11, 6775-12, 6775-13, 6775-14, 6775-17, 6775-16, 6775-2, 6775-15, 6775-1, 6775-4, 6775-5, 6775-6, 6775-7, 6775-8, 6775-9. Stred územia, ktorý tvoria chatky, ktoré sú už zbúrané- bolo na ne vystavené búracie povolenie a sú pod parc. Číslami 6776-806781-6797, 6792-6797.

Žiadam, aby predmetné územie(vyššie uvedené parcelné čísla) bolo riešené v zmysle návrhu nového Územného plánu mesta Pezinok, to znamená zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným a individuálnym ubytovaním.

K uvedeným pozemkom prikladám kópiu katastrálnej mapy a návrh územného plánu.

V Pezinku dňa 26.3.2015

Ing. Ján Mirianský

GRAFICKÁ ČASŤ

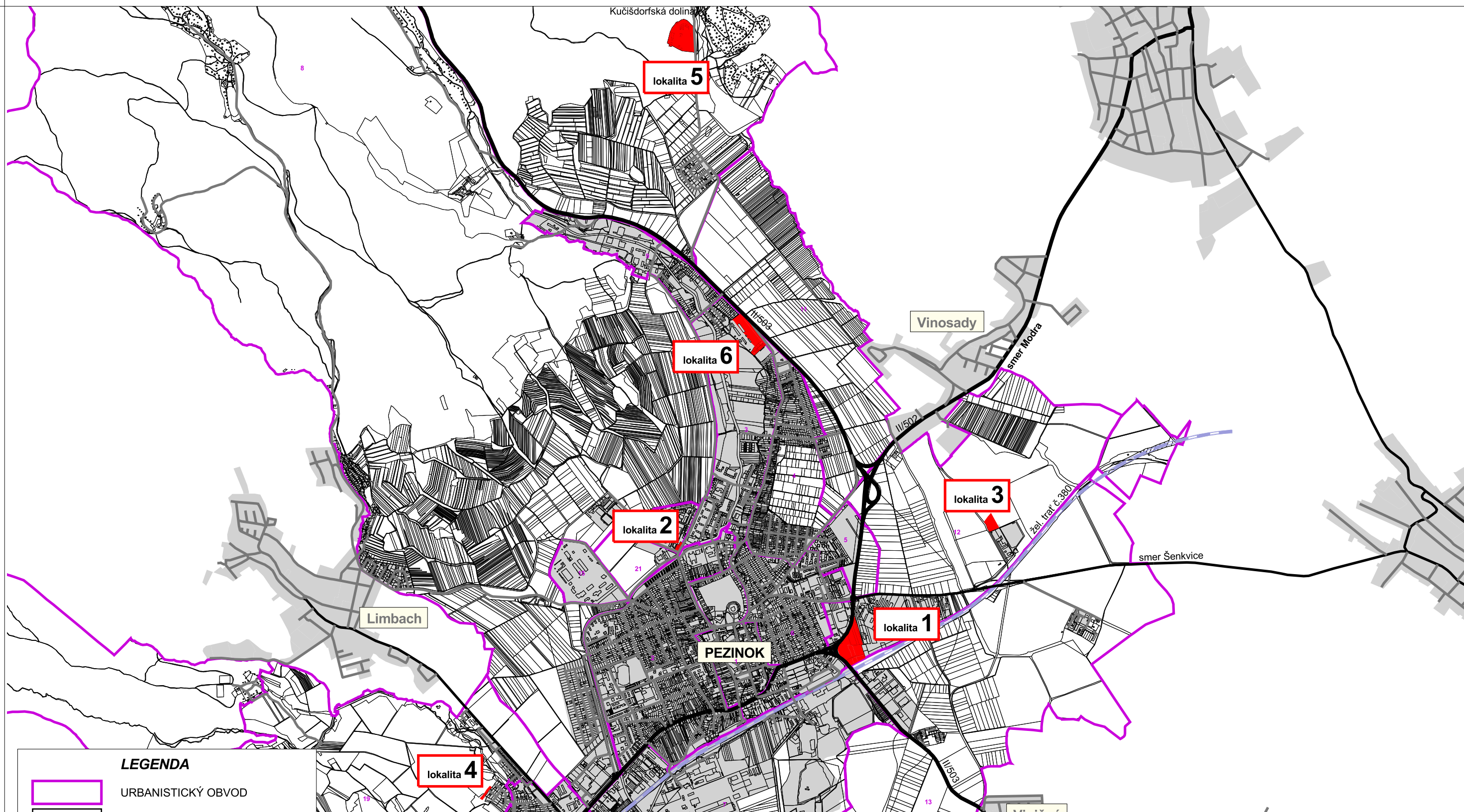
IDENTIFIKÁCIA RIEŠENÝCH LOKALÍT
M 1:30 000

2A
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
Funkčná a priestorová koncepcia
M 1:5 000

3A
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
Organizácia a podmienky využitia územia
M 1:5 000

4a
ÚPN - REKREÁCIA A a CR - SÚ PEZINOK
REKREAČNÁ ZÓNA KUČIŠDORFSKÁ DOLINA
Organizácia a podmienky využitia územia
M 1:2 000

VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU
POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽHOSPODÁRSKE ÚČELY
M 1:5 000



LEGENDA

- URBANISTICKÝ OBVOD
- PARCELA
- RIEŠENÉ LOKALITY
- 1 PORADOVÉ ČÍSLO LOKALITY
- CESTA II. TRIEDY
- CESTA II. TRIEDY
- MESTSKÁ KOMUNIKÁCIA
- ŽELEZNIČNÁ TRAŤ č. 380

ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015 IDENTIFIKÁCIA RIEŠENÝCH LOKALÍT

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016



1 : 30000

LEGENDA

VYMEDZUJÚCE INTERVENCIE

	PŮVODNÁ TRASA HRANICE KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
	HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990
	ZMENA (ZRUŠENIE ÚSEKU) HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA Z 1.1.1990
	NAVRHOVANÁ HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, ÚPN 1996
	NAVRHOVANÁ HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, A-ÚPN 2002
	HRANICA URBANISTICKÝCH OBVODOV
	HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV
	ČÍSLO URBANISTICKÉHO OBVODU
	ČÍSLO ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU
	HRANICA HISTORICKÉHO JADRA
	OBJEKTY ZAPÍSANÉ V ÚZKP
	OBJEKTY NAVRHOVANÉ NA ZAPÍSANIE DO ÚZKP
	OBJEKTY PAMIATKOVÉHO ZÁUJMU
	HRANICA CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY
	CHRÁNENÉ PLOCHY
	HRANICA CHKO
	OCHRANNÉ PÁSMO CHKO
	DOBÍVACÍ PRIESTOR LOŽISKA TEHLIARSKEJ HLINY
	NAVRHOVANÁ KRUHOVÁ KRIŽOVATKA

FUNKČNÝ CHARAKTER INTERVENCIE

	PLOCHY VYBAVENOSTI KOMERČNÉHO CHARAKTERU
	PLOCHY VYBAVENOSTI NEKOMERČNÉHO CHARAKTERU
	PLOCHY ÚČELOVEJ VYBAVENOSTI
	PLOCHY INDIVIDUÁLNYCH FORIEM OBYTNÝCH ŠTRUKTÚR
	PLOCHY MALOPODLAŽNÝCH A ŠPECIFICKÝCH FORIEM OBYTNÝCH ŠTRUKTÚR
	PLOCHY VYSOKOPODLAŽNÝCH FORIEM OBYTNÝCH ŠTRUKTÚR (VIAC AKO 4.NP)
	PLOCHY A ZARIADENIA ŠPORTU A TELOVÝCHOVY
	PLOCHY A PRIESTORY REKREÁCIE A ZOTAVENIA
	PODNIKATEĽSKÉ AKTIVITY OBCHODNO-DISTRIBUČNÉHO CHARAKTERU A SLUŽIEB OBYVATEĽSTVU
	PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ PRIEMYSELNEJ VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA
	PLOCHY PREVÁDZOK TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
	PLOCHY AREÁLOV POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
	PLOCHY LESOV
	PLOCHY VEREJNEJ ZELENÉ A PARKOV

	VÝRAZNÁ LÍNIOVÁ ZELEŇ
	AREÁLOVÁ A VYHRADENÁ ZELEŇ S OBMEDZENÝM PRÍSTUPOM
	CINTORÍNY
	TRVALÝ TRÁVNY PORAST, LÚKA
	ZÁHRADKÁRSKE OSADY A KOLÓNIE
	VINOHRADY
	VODNÉ PLOCHY A TOKY
	UCELENÉ PLOCHY PŮDNEHO FONDU
	PLOCHY DOPRAVNÝCH AREÁLOV A ZARIADENÍ
	ŽELEZNIČNÁ TRAŤ
	KOMUNIKÁCIE NADMESTSKÉHO VÝZNAMU
	HLAVNÉ ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE MESTSKÉHO VÝZNAMU
	VÝZNAMNÉ KOMUNIKÁCIE MESTSKÉHO VÝZNAMU
	OSTATNÉ MESTSKÉ KOMUNIKÁCIE
	KOMUNIKÁCIE PRE CYKLISTOV
	PRIESTORY A ZÓNY PEŠIEHO POHYBU
	MESTSKÉ TRIEDY

PRVKY KOSTRY ÚSES

	BIOCENTRUM REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
	JADRO BIOCENTRA REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
	BIOCENTRUM LOKÁLNEHO VÝZNAMU
	NAVRHOVANÉ VYTVORENIE BIOCENTRA LOKÁLNEHO VÝZNAMU
	BIOKORIDOR NADREGIONÁLNEHO VÝZNAMU
	BIOKORIDOR REGIONÁLNEHO VÝZNAMU
	BIOKORIDOR LOKÁLNEHO VÝZNAMU
	VYHLÁSENIE CHRÁNENÉHO ÚZEMIA
	ZACHOVANIE VÝZNAMNÝCH BIOGENÓZ

INTERVENČNÉ JAVY V ÚZEMÍ

	PLOCHY S VYŠŠOU MIEROU POLYFUNKČNOSTI BÝVANIA A VYBAVENOSTI
	PLOCHY S VYŠŠOU MIEROU POLYFUNKČNOSTI KOMERČNEJ VYBAVENOSTI A PODNIKATEĽSKÝCH AKTIVÍT
	PLOCHY S VYŠŠOU MIEROU POLYFUNKČNOSTI VÝROBNÝCH FUNKCIÍ S KOMERČNOU VYBAVENOSŤOU
	PLOCHY S VYŠŠOU MIEROU POLYFUNKČNOSTI BÝVANIA A PODNIKATEĽSKÝCH AKTIVÍT
	PLOCHY VÝVOJOVÝCH A VÝSKUMNÝCH PREVÁDZOK
	ROZVOJOVÉ PLOCHY S NOVONAVRHOVANÝM FUNKČNÝM VYUŽITÍM
	ÚZEMNÉ CELKY NAVRHOVANÉ NA HUMANIZÁCIU
	PLOCHY NAVRHOVANÉ NA PRESTAVBU
	PLOCHY SKLÁDOK TUHÉHO KOMUNÁLNEHO ODPADU
	PLOCHY URČENÉ NA ÚZEMNÚ REZERVU
	PLOCHY S JESTVUJÚCOU FUNKCIOU VHODNÉ NA REPROFILÁCIU
	NESTABILNÉ ÚZEMIE - PODMIENEČNÉ VHODNÉ NA ZASTAVANIE
	OCHRANNÉ PÁSMO
	REŽIM SKĽUDNENEJ DOPRAVY
	AUTOBUSOVÁ STANICA
	ŽELEZNIČNÁ STANICA
	ŽELEZNIČNÁ ZASTÁVKA
	NÁKLADNÁ ŽELEZNIČNÁ STANICA
	ZÁCHYTNÉ PARKOVISKO
	SKUPINOVÉ A HROMADNÉ GARÁŽE (PARKOVACIE GARÁŽE)

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č. 2/2015

stav	návrh	
		hranica riešeného územia
		navrhovaná hranica zastavaného územia, Zmeny a dopnky ÚPN mesta Pezinok č. 2/2015

ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

výkres č.

2A

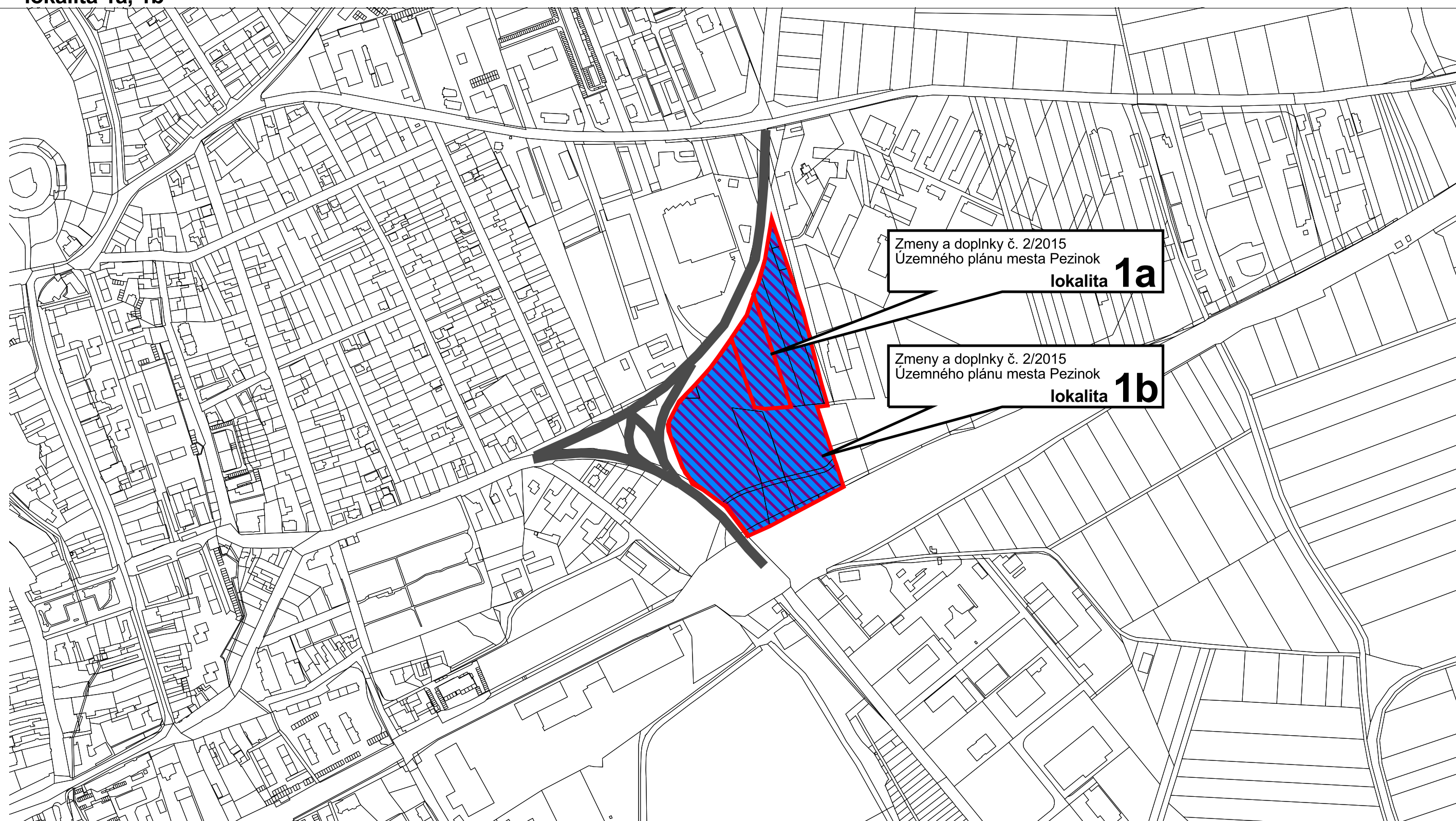
podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok



1 : 5000

legenda

lokalita 1a, 1b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok

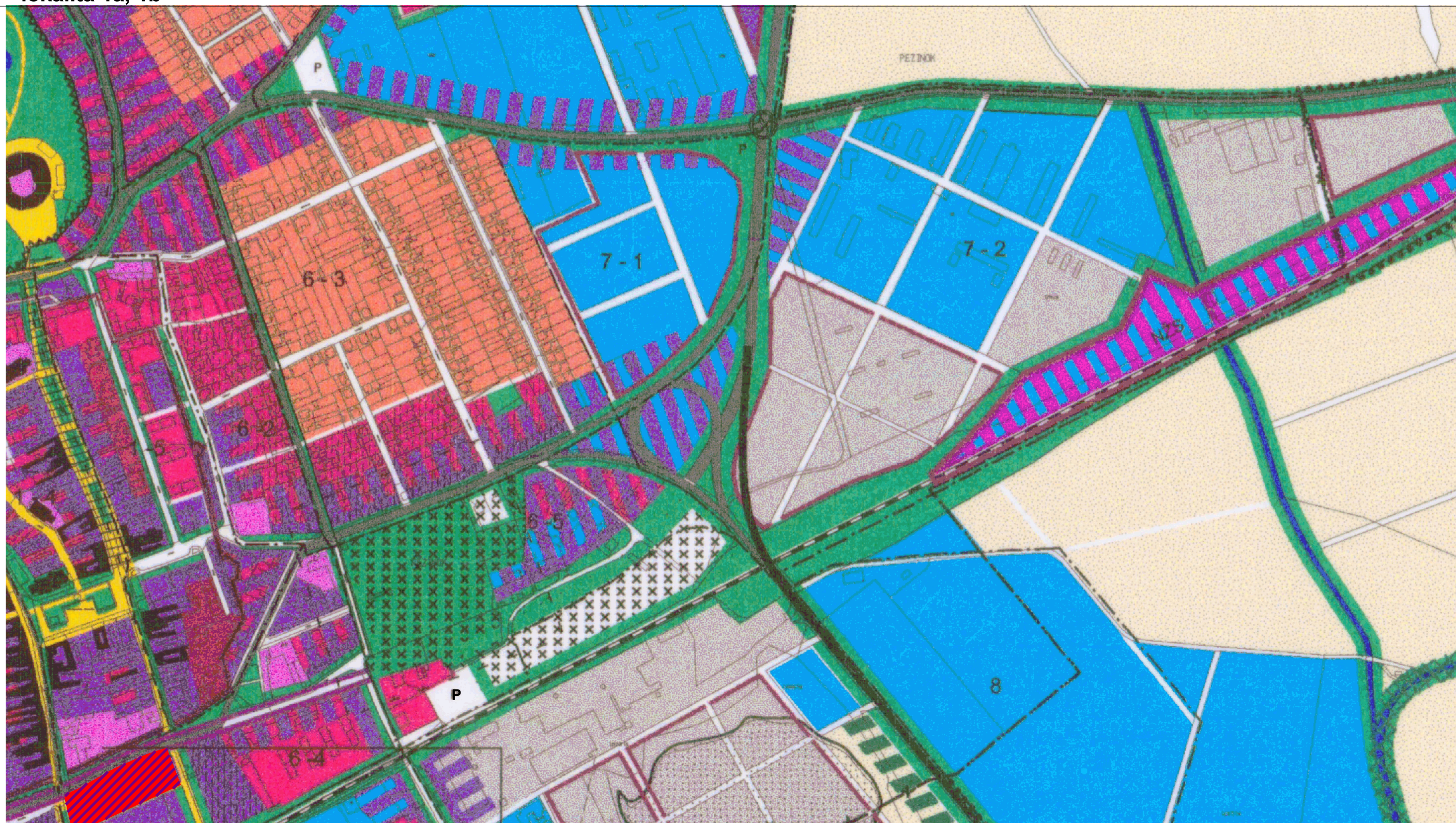
lokalita 1a
lokalita 1b



1 : 5000

náložka

lokalita 1a, 1b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

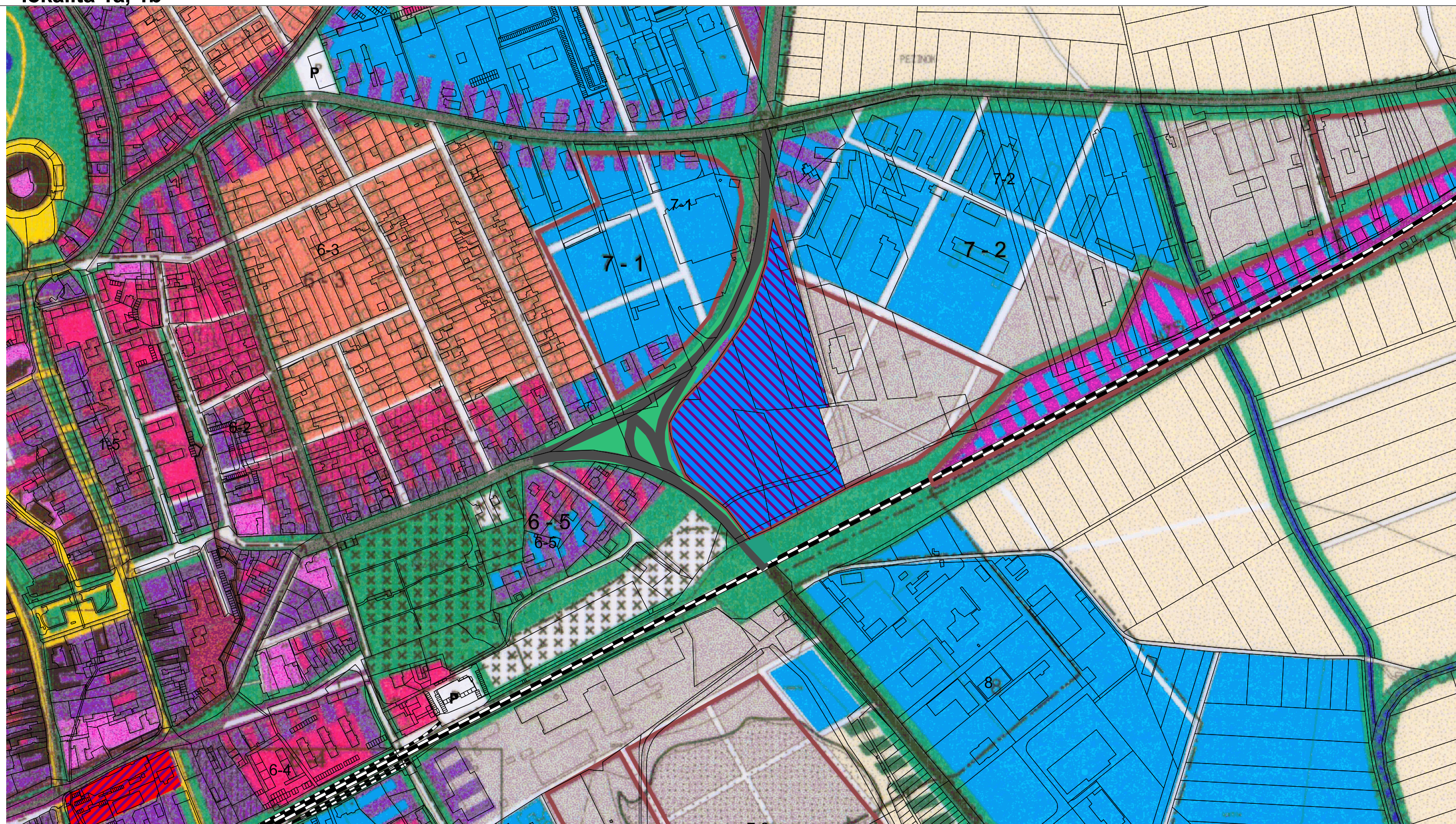
lokalita 1a
 lokalita 1b



1 : 5000

pôvodné
 znenie

lokalita 1a, 1b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok

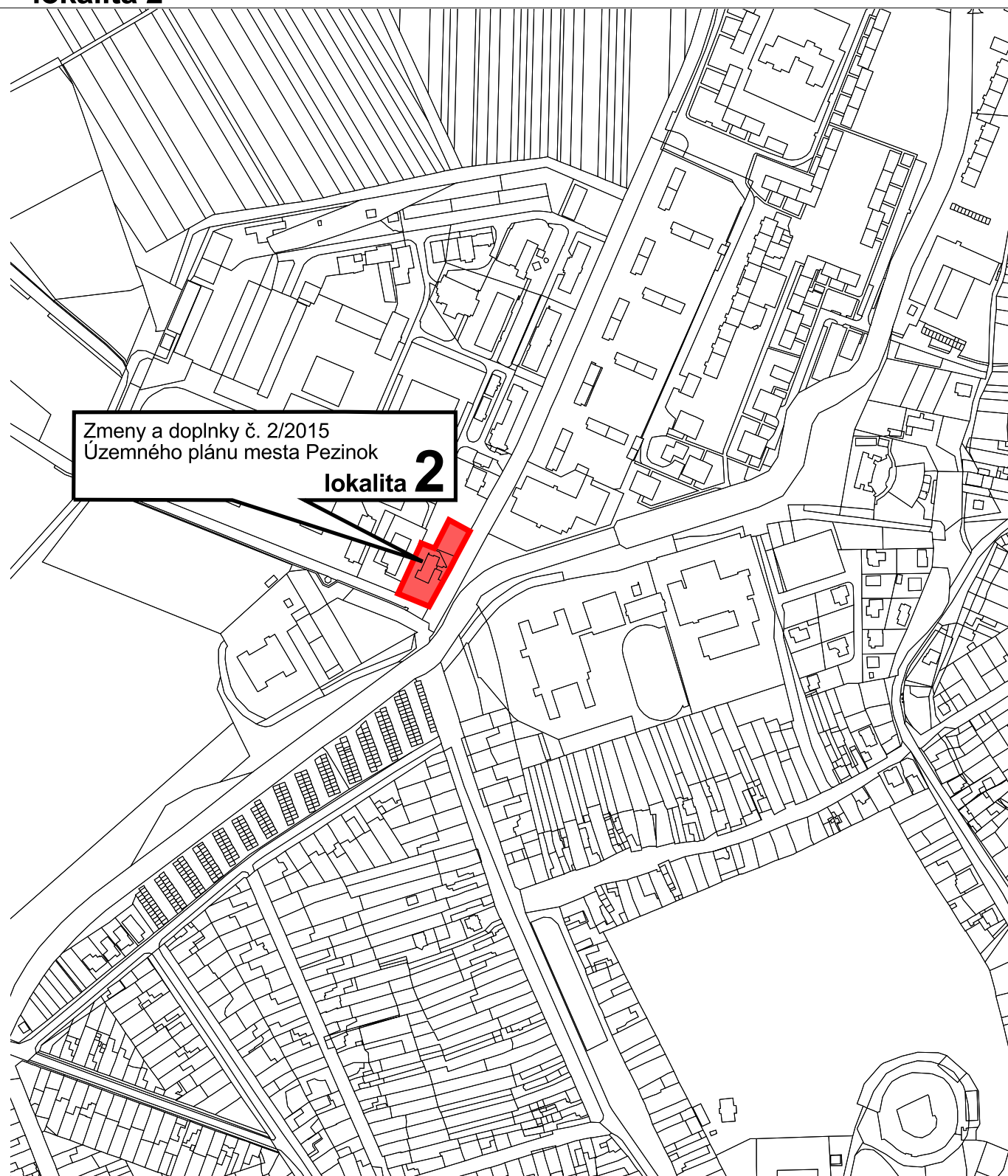
lokalita 1a
lokalita 1b



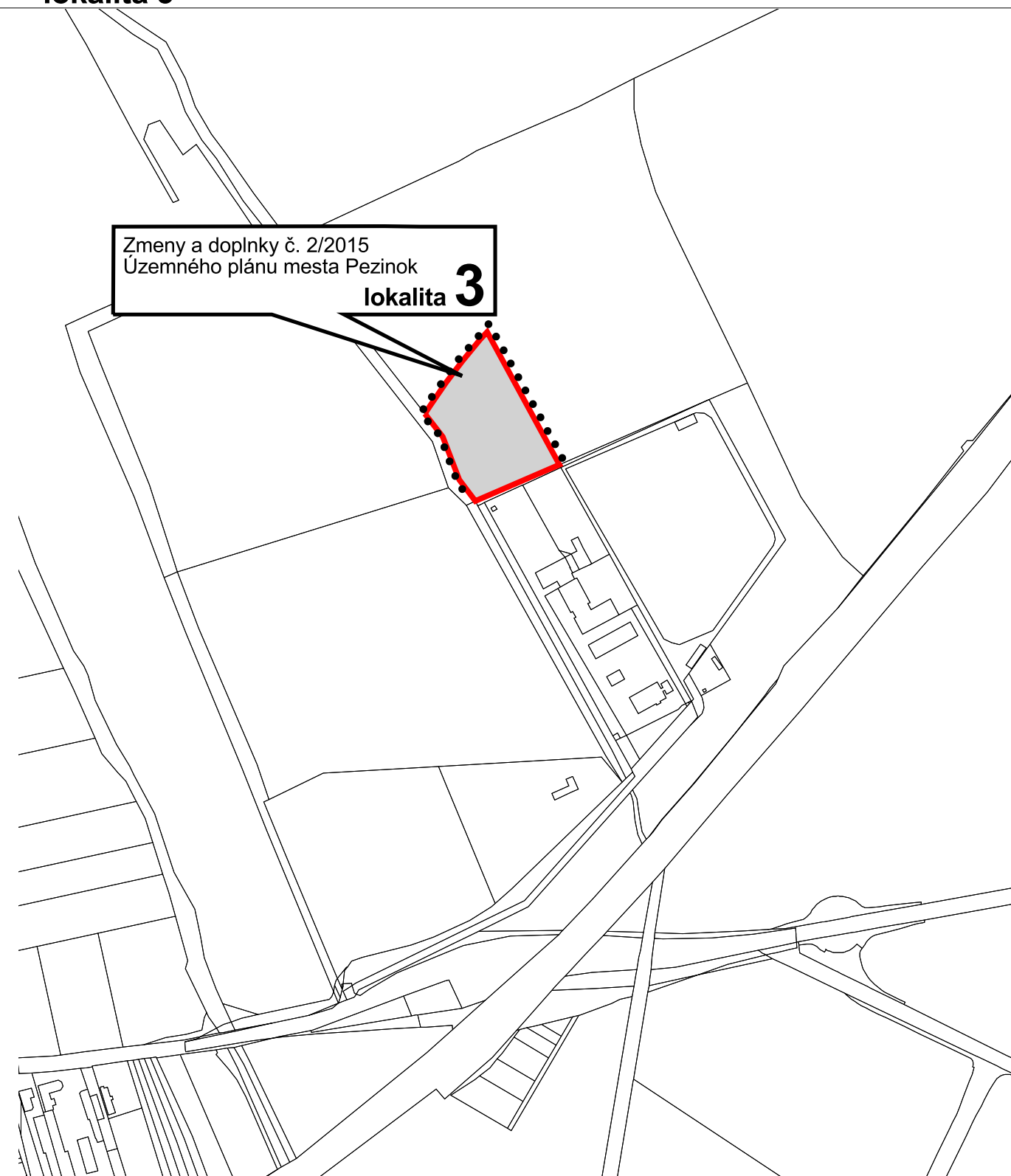
1 : 5000

súhrnné
znenie

lokalita 2



lokalita 3



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

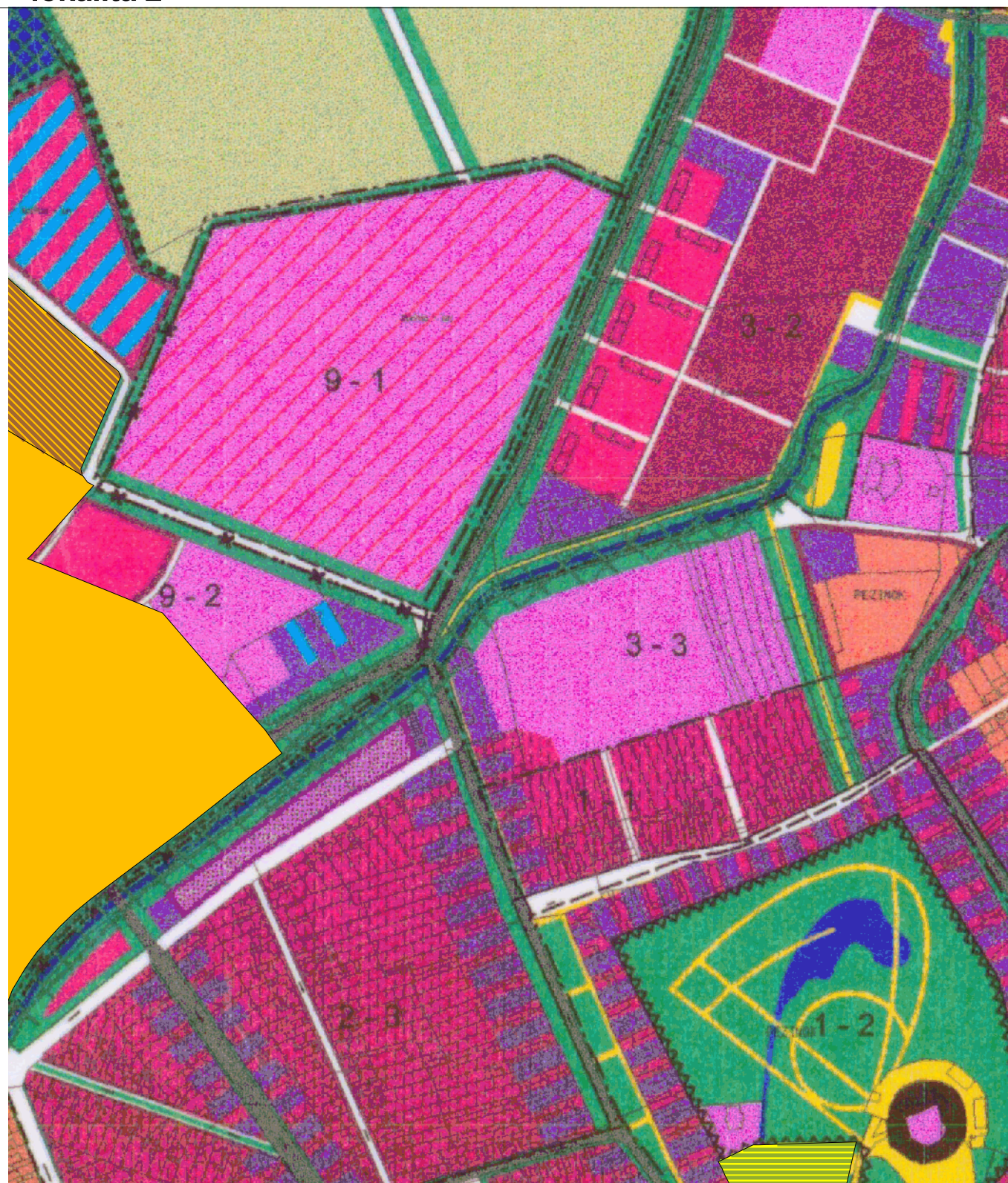
lokalita 2
 lokalita 3



1 : 5000

náložka

lokalita 2



lokalita 3



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

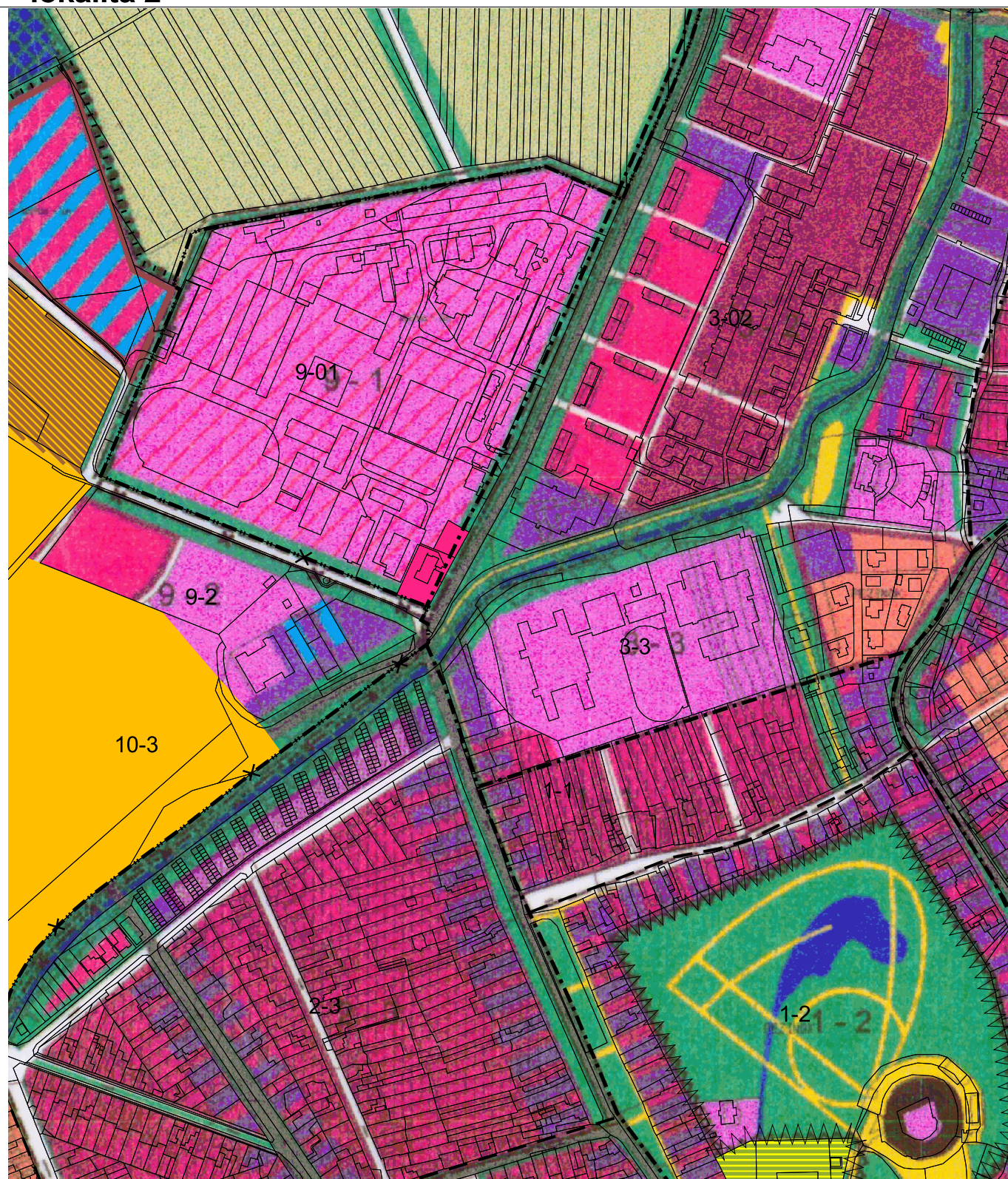
lokalita 2
 lokalita 3



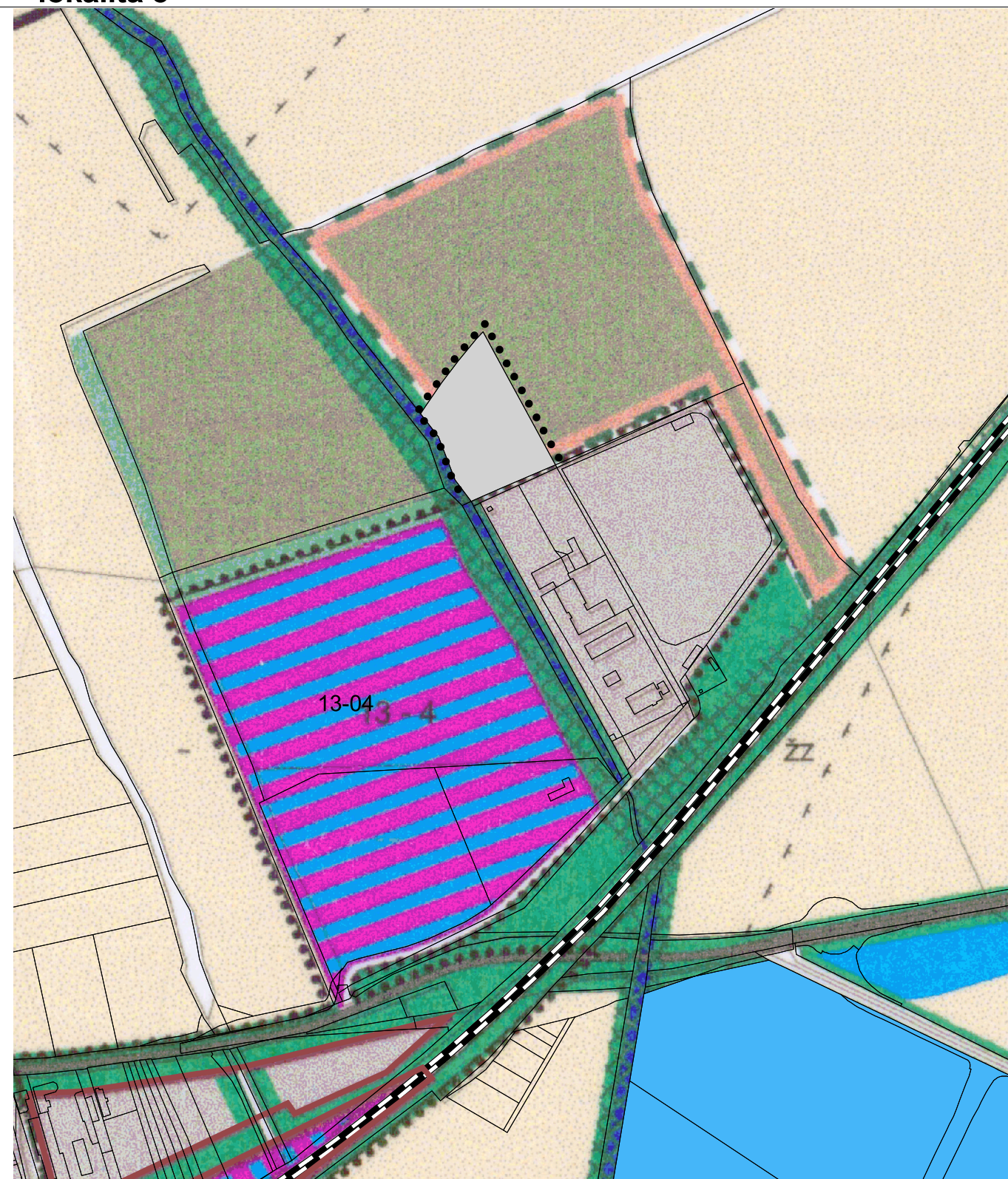
1 : 5000

pôvodné
 znenie

lokalita 2



lokalita 3



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

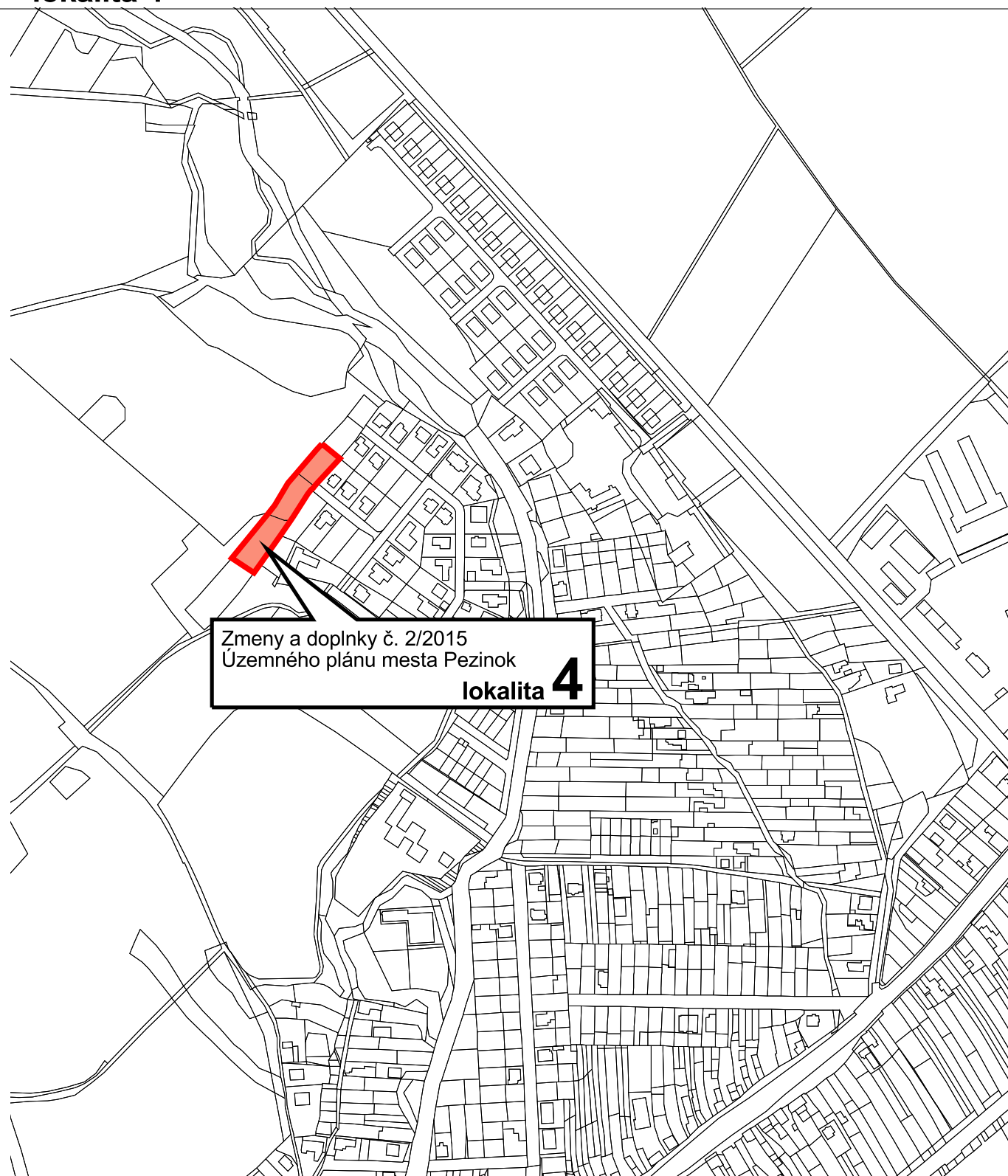
lokalita 2
 lokalita 3



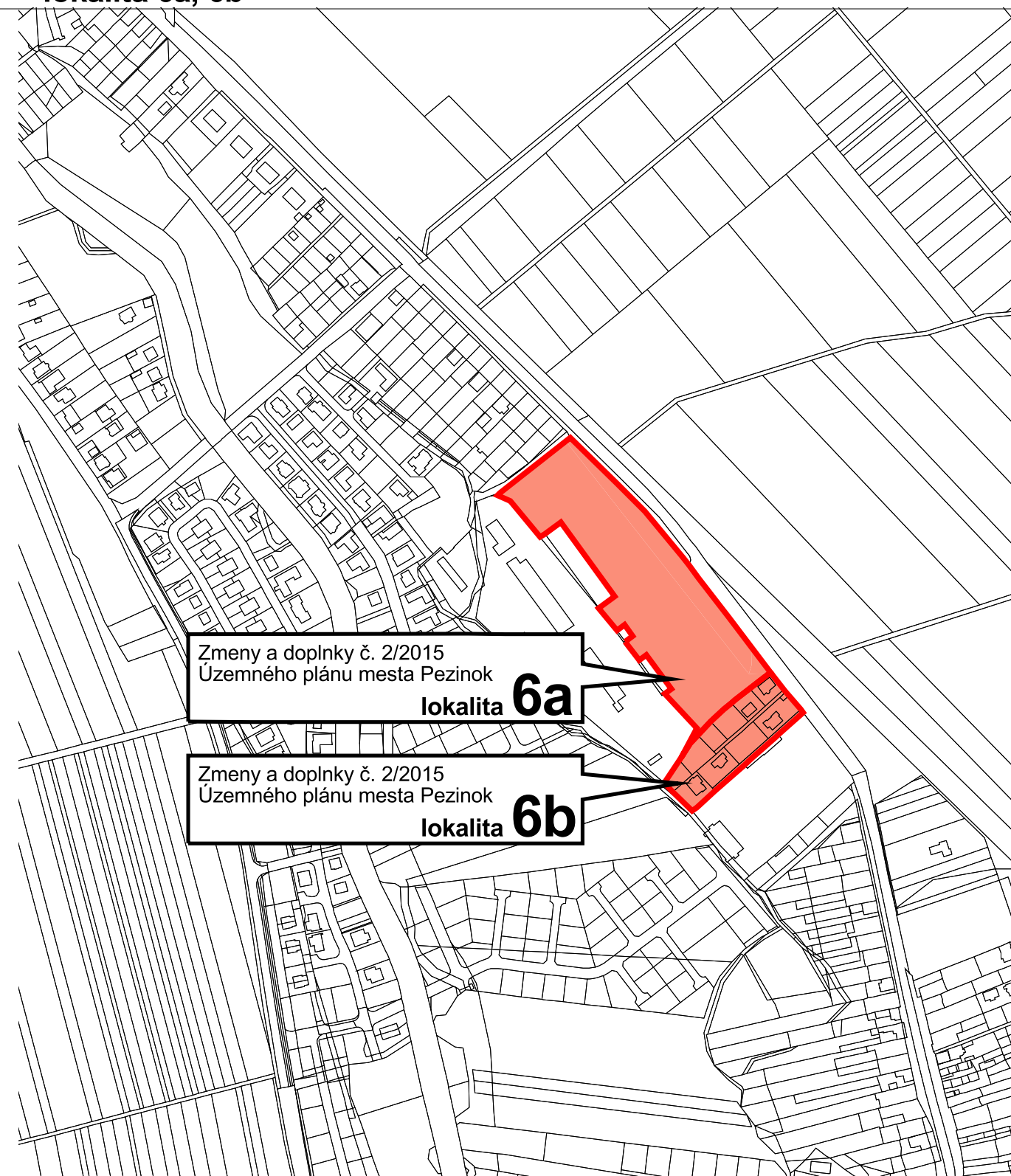
1 : 5000

súhrnné
 znenie

lokalita 4



lokalita 6a, 6b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

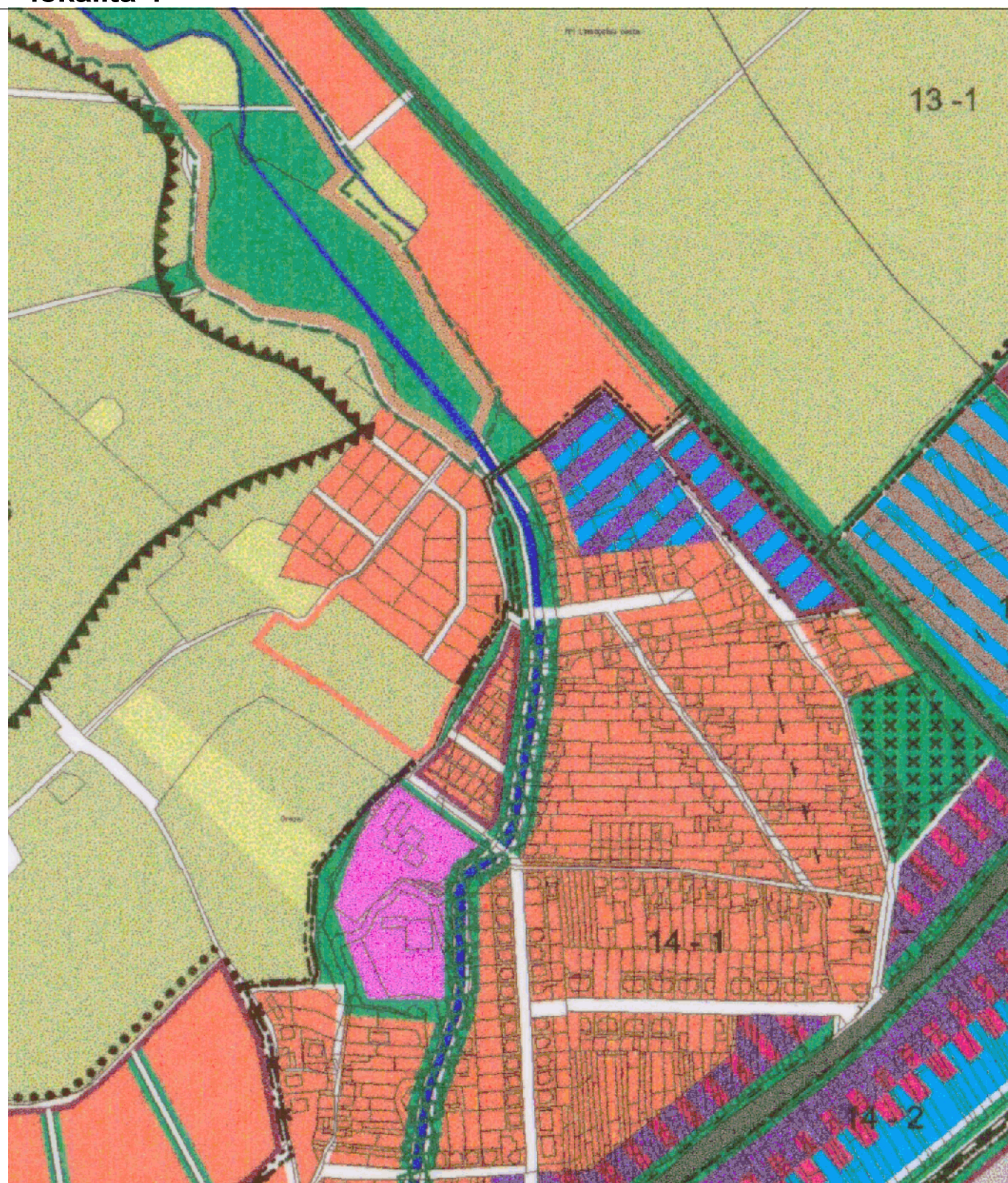
lokalita 4
 lokalita 6a
 lokalita 6b



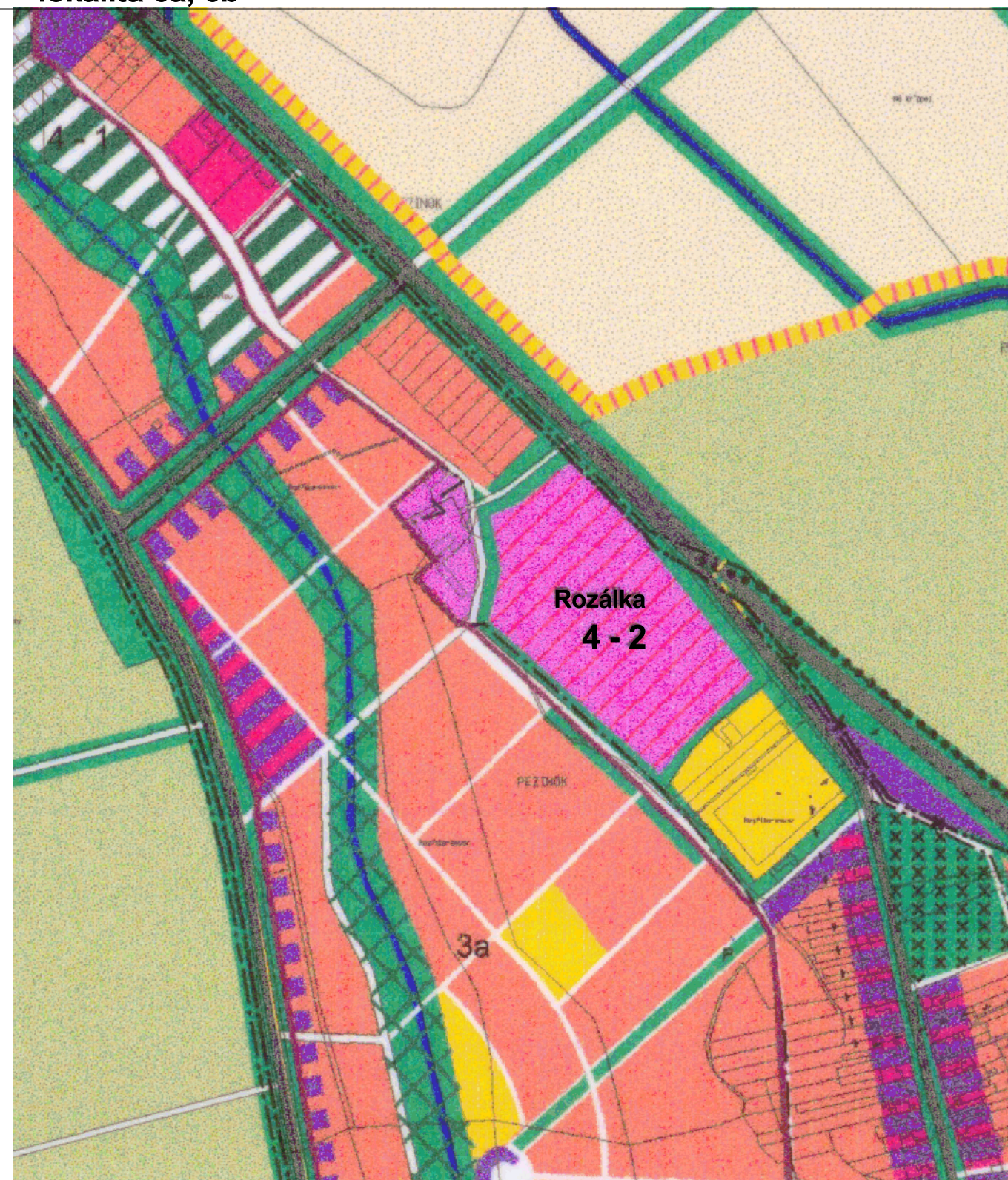
1 : 5000

náložka

lokalita 4



lokalita 6a, 6b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

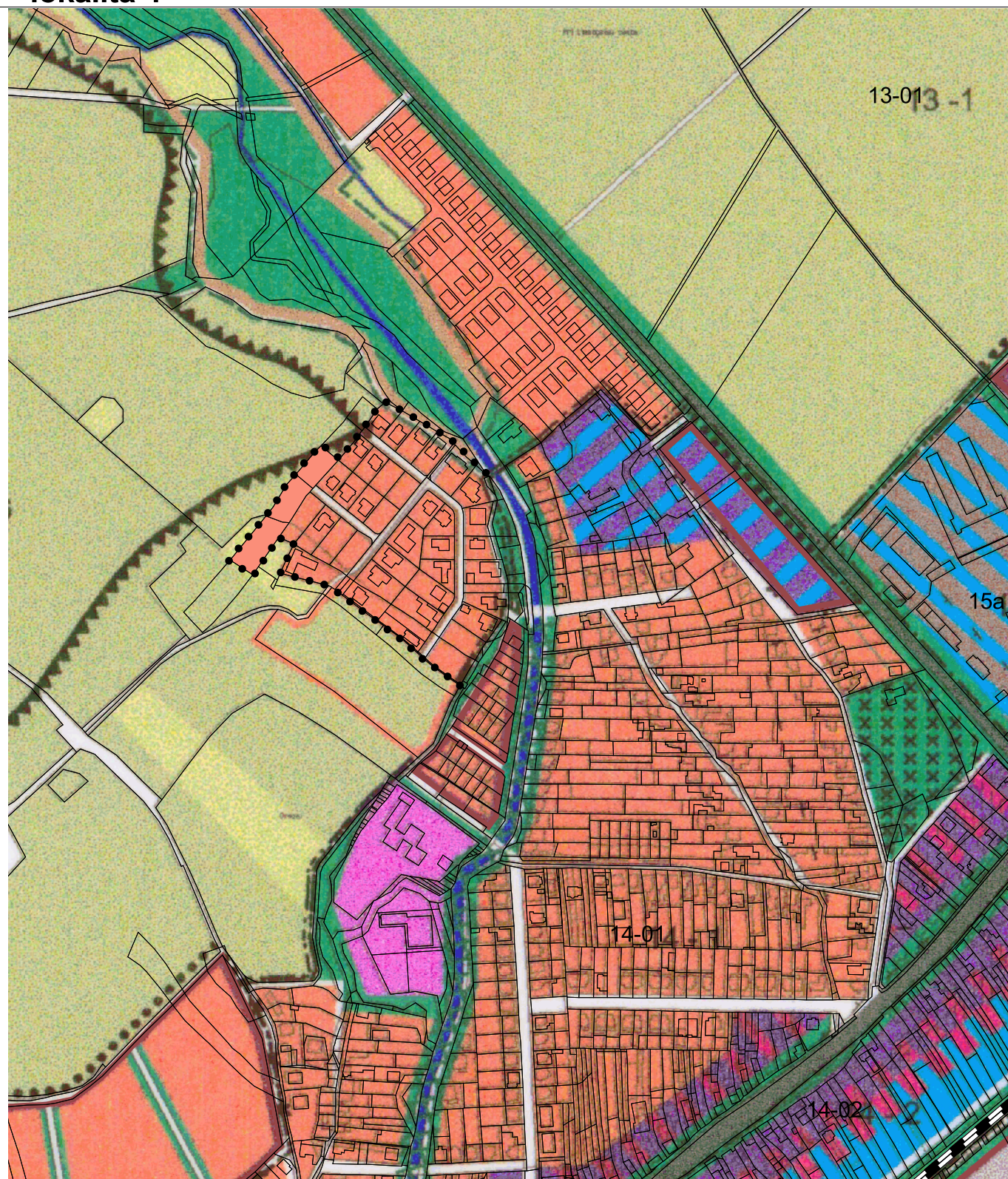
lokalita 4
 lokalita 6a
 lokalita 6b



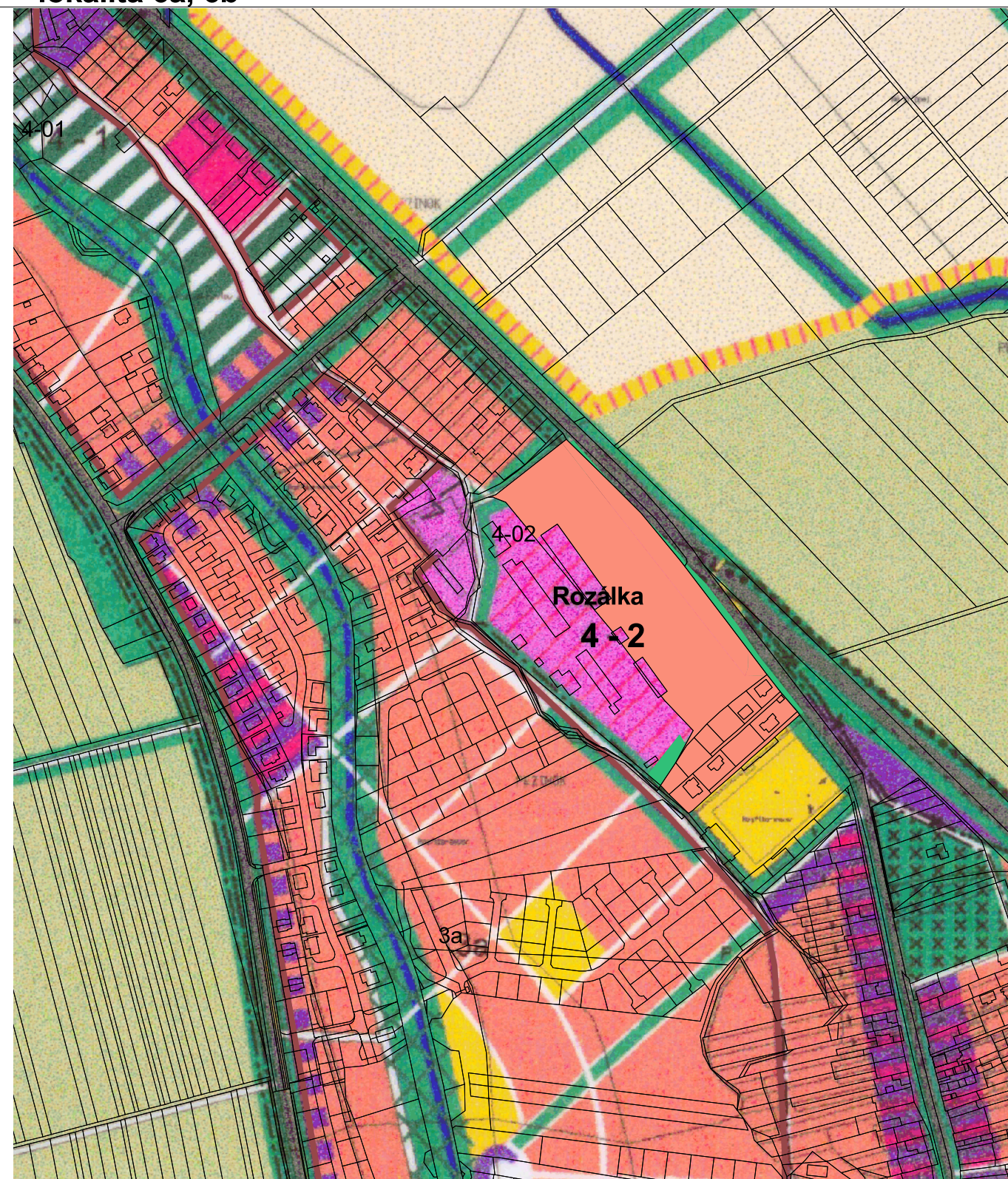
1 : 5000

pôvodné
 znenie

lokalita 4



lokalita 6a, 6b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ KONCEPCIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
2A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

lokalita 4
 lokalita 6a
 lokalita 6b



1 : 5000

**súhrnné
 znenie**

STAV

NÁVRH

PŮVODNÁ TRASA HRANICE KATASTRÁLNĚHO ÚZEMIA

HRANICA KATASTRÁLNĚHO ÚZEMIA

HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990

HRANICA URBANISTICKÝCH OBVODOV

HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV

ČÍSLO URBANISTICKÉHO OBVODU

ČÍSLO ÚZEMNO-PRIESTOROVÉHO CELKU

HRANICA HISTORICKÉHO JADRA

OBJEKTY ZAPÍSANÉ V ÚZKP

OBJEKTY NAVRHOVANÉ NA ZAPÍSANIE DO ÚZKP

OBJEKTY PAMIATKOVÉHO ZÁUJMU

HRANICA CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY

CHRÁNENÉ PLOCHY

HRANICA CHKO

OCHRANNÉ PÁSMO CHKO

DOBÝVACÍ PRIESTOR LOŽISKA
TEHLIARSKEJ HLINY

HRANICA PROJEKTOV INTERVENCIÍ
- I. ETAPA (DO ROKU 2000)

HRANICA PROJEKTOV INTERVENCIÍ
- II. ETAPA (DO ROKU 2010)

VÝHLAD PO ROKU 2010

PROJEKTY REALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
- MALEHO ROZSAHU

PROJEKTY REALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
- STREDNÉHO ROZSAHU

PROJEKTY REALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
- VEĽKEHO ROZSAHU

ČÍSLO PROJEKTU

NÁVRH

ZARIADENIA KOMERČNÉHO CHARAKTERU

ZARIADENIA NEKOMERČNÉHO CHARAKTERU

INDIVIDUÁLNE FORMY OBYTNÝCH ŠTRUKTÚR

MÁLOPODLAŽNÉ FORMY A ŠPECIFICKÉ FORMY OBYTNÝCH ŠTRUKTÚR

VYSOKOPODLAŽNÉ FORMY OBYTNÝCH ŠTRUKTÚR (VIAC AKO 4.NP)

ZARIADENIA ŠPORTU A REKREÁCIE

SFÉRY ZAMESTNANOSTI
- PODNIKATEĽSKÉ AKTIVITY

SFÉRY ZAMESTNANOSTI - PRIEMYSEL

ZARIADENIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

PREVAŽUJÚCA FUNKCIA V ÚZEMÍ
- LIMITNÁ PODLAŽNOSŤ ZASTAVBY

NÁVRH

OCHRANNÉ PÁSMO VŠETKÝCH DRUHŮV
SKLÁDKA ODPADOV
OCHRANNÉ PÁSMO CHKO MALÉ KARPATY
PRVKY KOSTRY ÚSES
KORIDORY ELEKTRICKÝCH ROZVODOV VVN
KORIDORY ELEKTRICKÝCH ROZVODOV VN
TRANSFORMAČNÉ STANICE
ÚZEMNÉ ELEKTROROZVODNE
KORIDORY ROZVODOV VVTL A VTL PLYNU
REGULAČNÉ STANICE PLYNU
KORIDORY VODOVODNÝCH PRIVADZAČOV
VODNÉ ZDROJE
VODOJEMY
VODOVODNÉ ČERPACIE STANICE
KANALIZAČNÉ ZBERAČE
ČISTIČKY ODPADOVÝCH VÔD

--	--

HRANIČNÉ VYMEDZENIE ZÓN

CENTRUM MESTA

PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA VÝCHOD

PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA JUHOVÝCHOD

PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA JUH

PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA MESTO

PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA JUHOZÁPAD

PODNIKOVÁ ZÓNA JUH

NÁVRH

POTREBA VYTVORENIA DANEJ LÍNIE

LÍNIA S INTENZÍVNOU PEŠOU PREVÁDZKOU

PEŠÍ ŤAH

POTREBA VYTVORIŤ ALEBO ZACHOVAŤ PREPOJENIE
S DANYM SMEROM

VEREJNÉ PRIESTRANSTVO S PRVKOM CHARAKTERISTICKÝM
PRE ŠIRŠIE OKOLIE

PRVOK OVPLYVŇUJÚCI ATMOSFÉRU ŠIRŠIEHO OKOLIA

VEREJNÉ PRIESTRANSTVO

POTREBA ZACHOVAŤ EXISTUJÚCE VEREJNÉ PRIESTRANSTVO

2

návrh

	hranica zastavaného územia - návrh Zmien a doplnkov UPN mesta Pezinok č.2/2015
	hranica projektov intervencií podľa Zmien a doplnkov UPN mesta Pezinok č. 2/2015

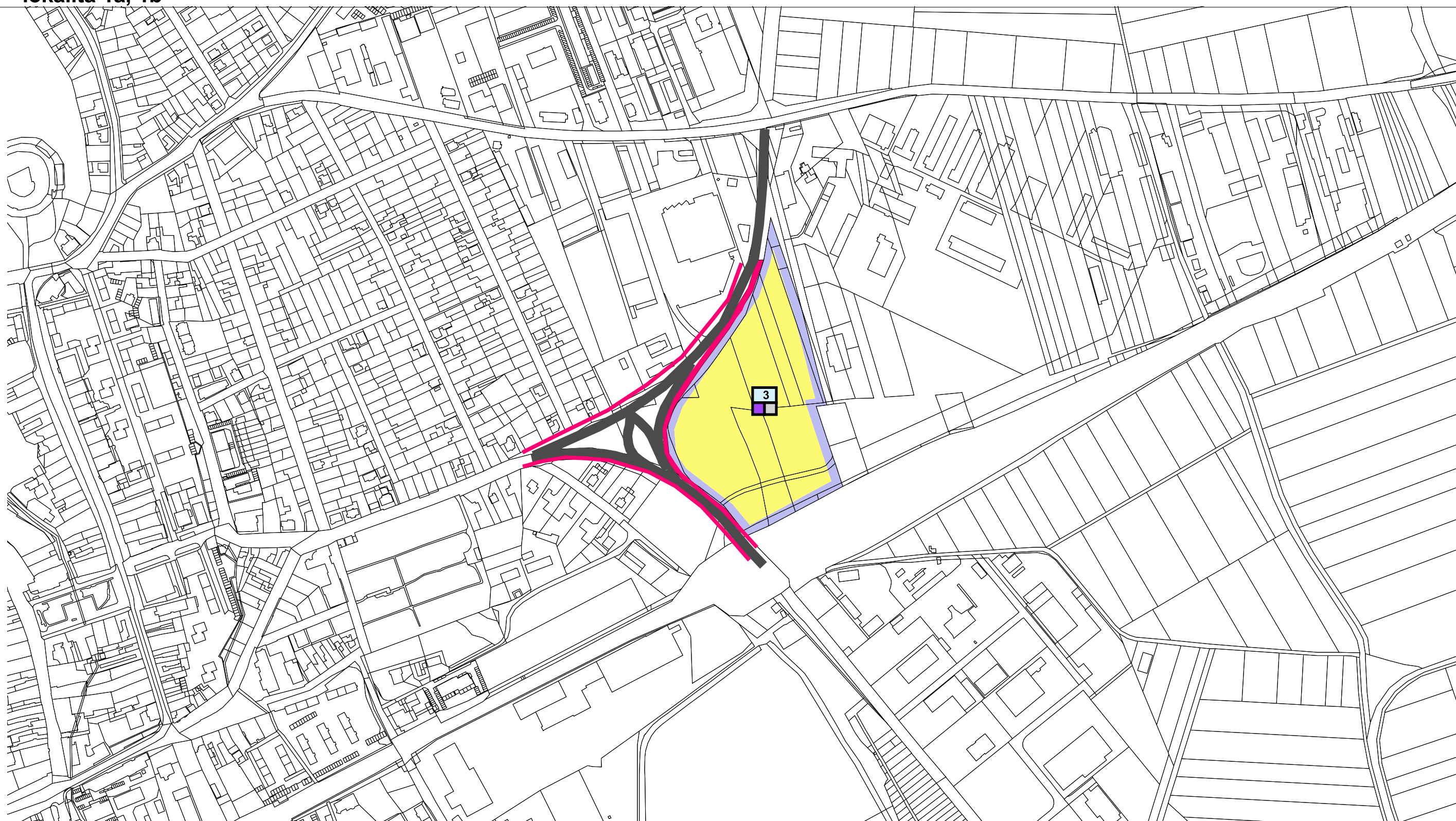
Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

3A

legenda



lokalita 1a, 1b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

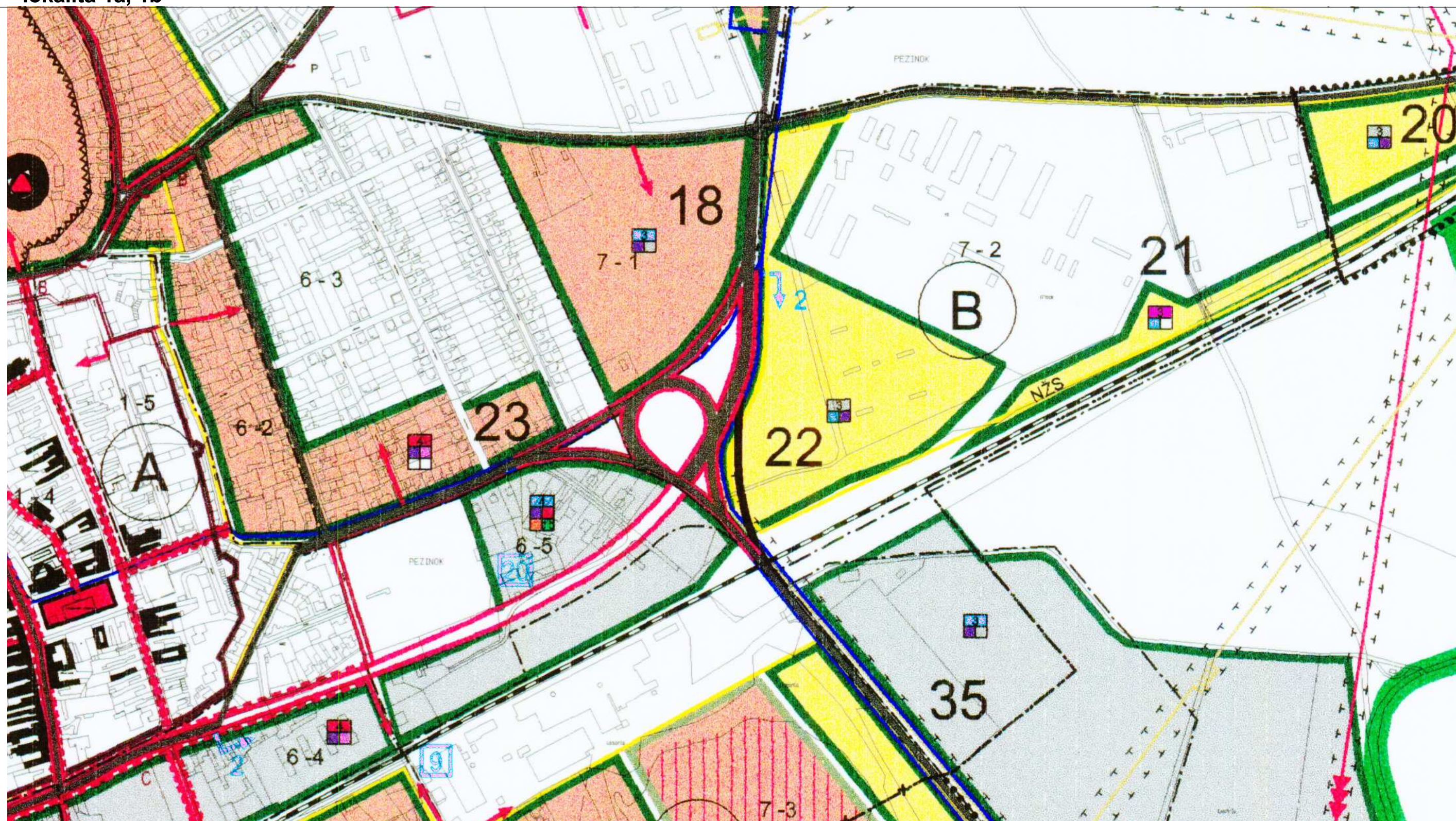
výkres č.
3A
podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok

lokalita 1a
lokalita 1b



1 : 5000

náložka



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

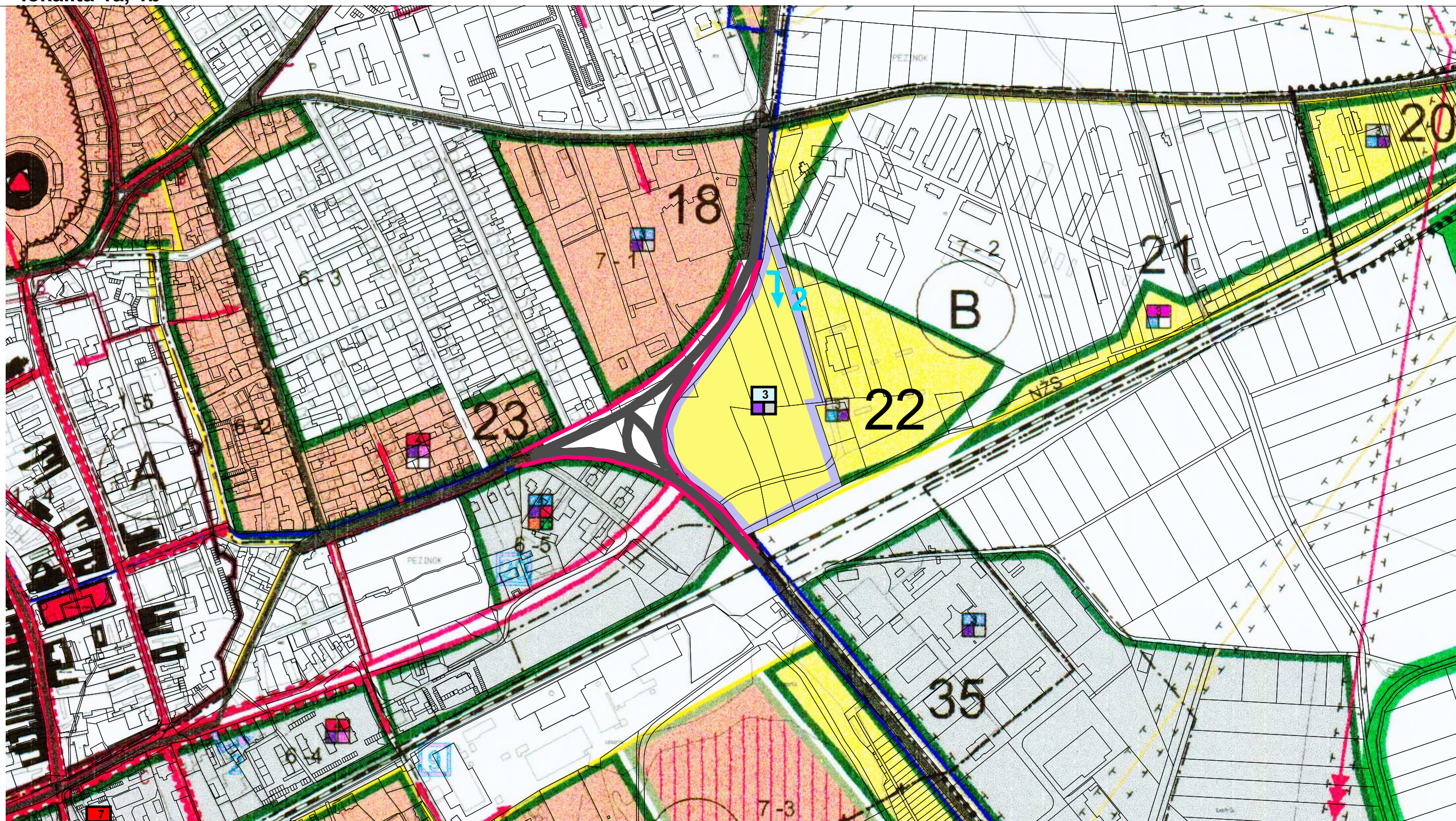
lokalita 1a
 lokalita 1b



1 : 5000

pôvodné
 znenie

lokalita 1a, 1b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok

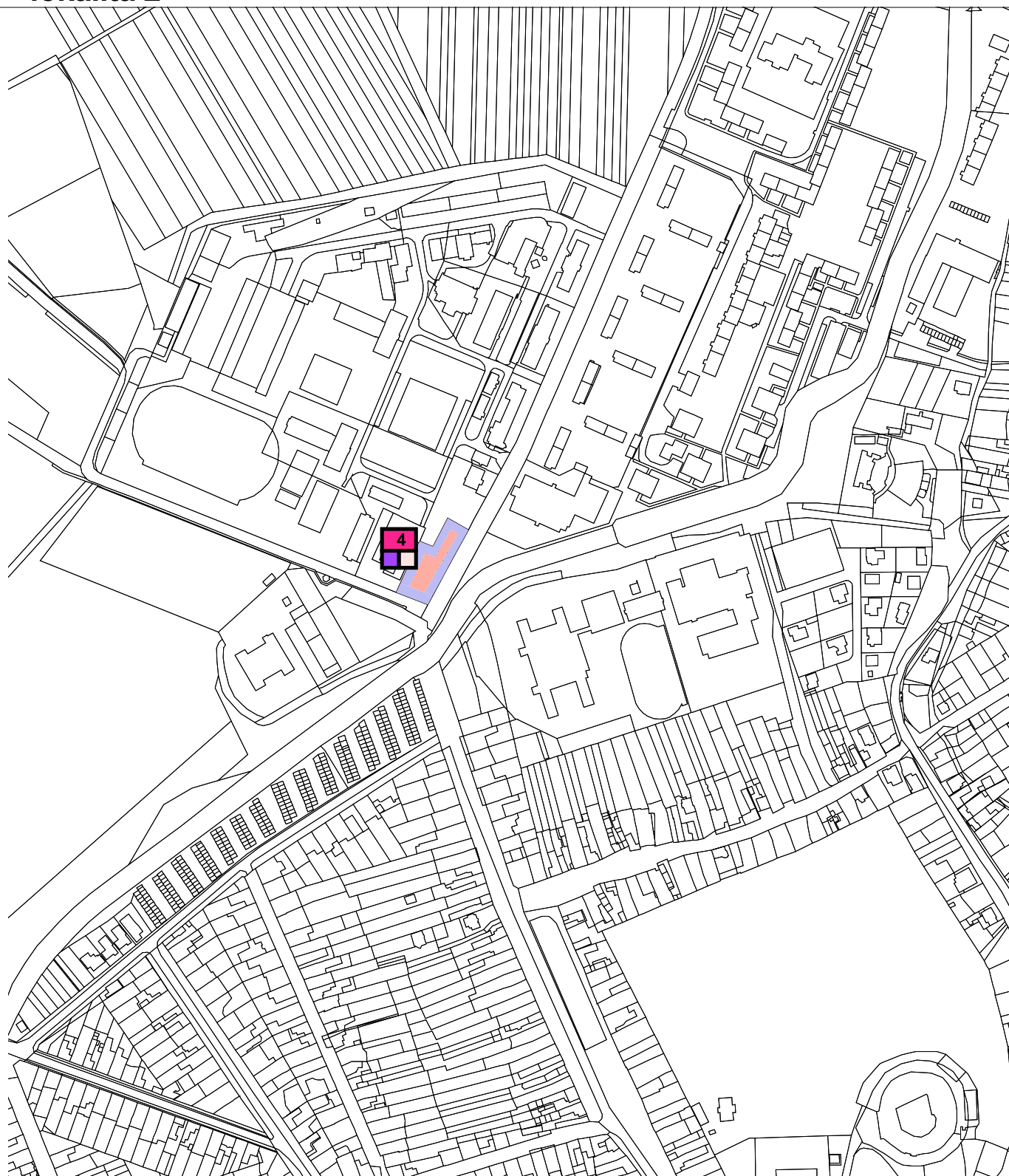
lokalita 1a
lokalita 1b



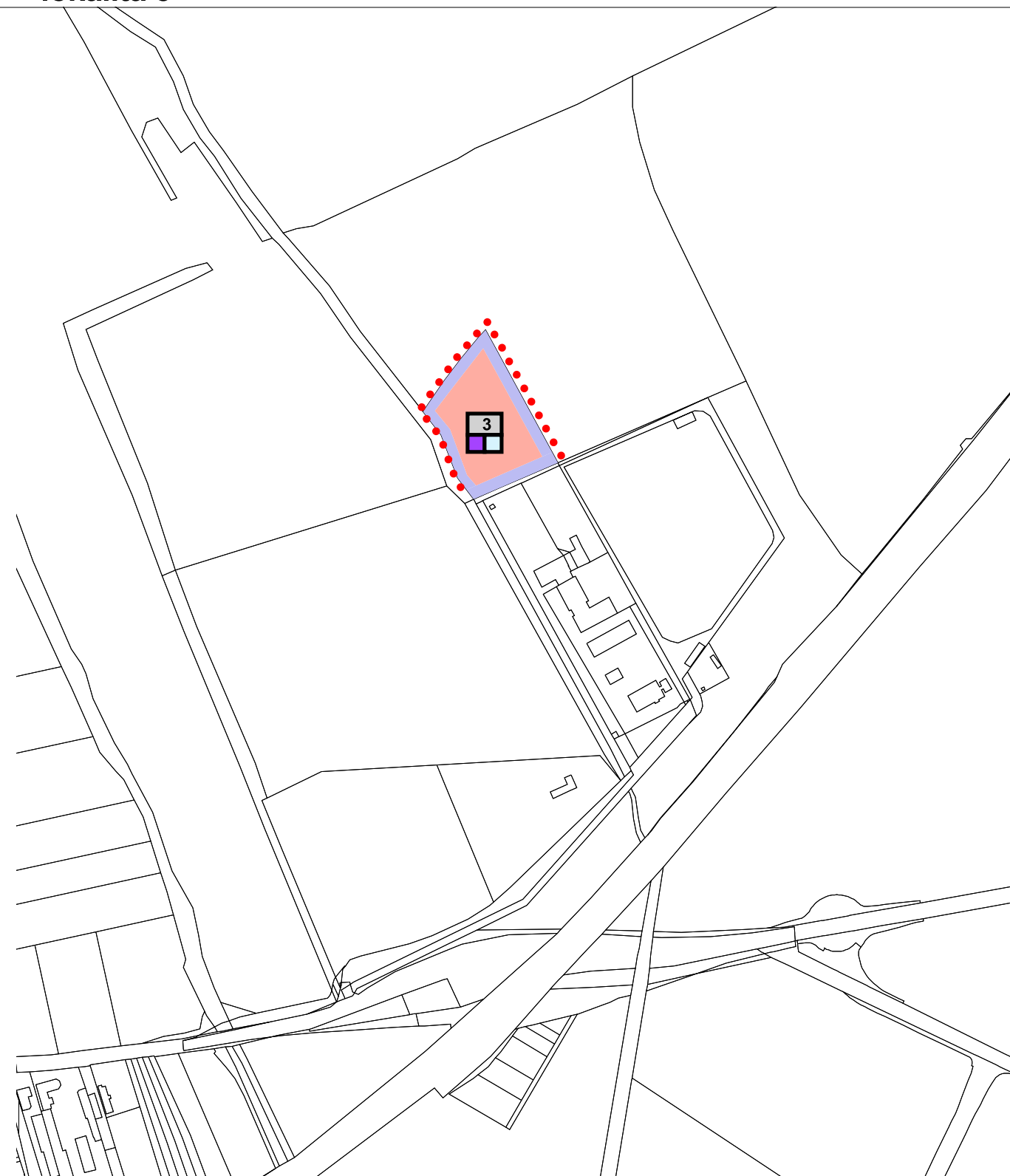
1 : 5000

súhrnné
znenie

lokalita 2



lokalita 3



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015 **PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA** **ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA**

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

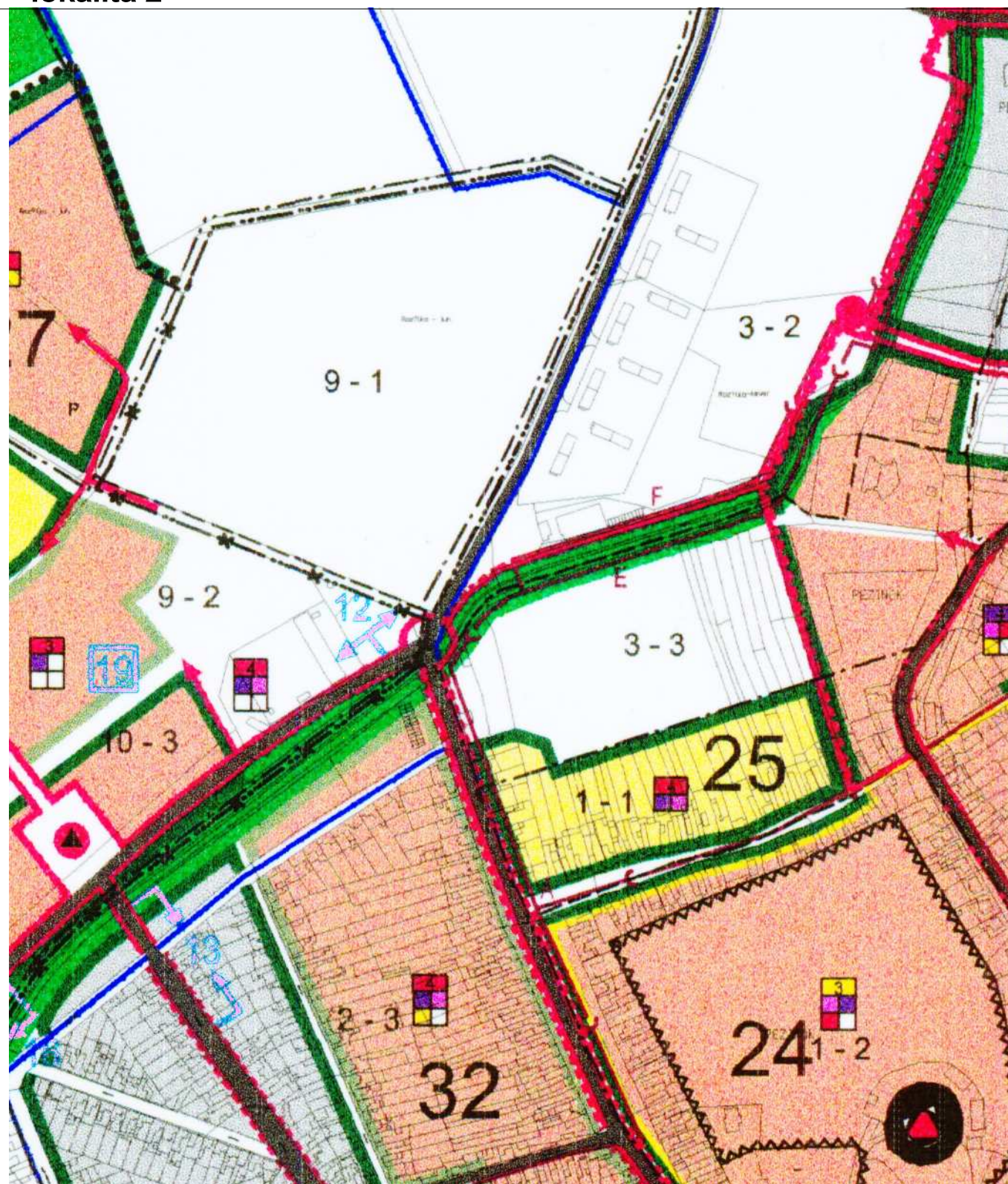
lokalita 2
 lokalita 3



1 : 5000

náložka

lokalita 2



lokalita 3

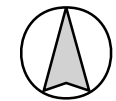


ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

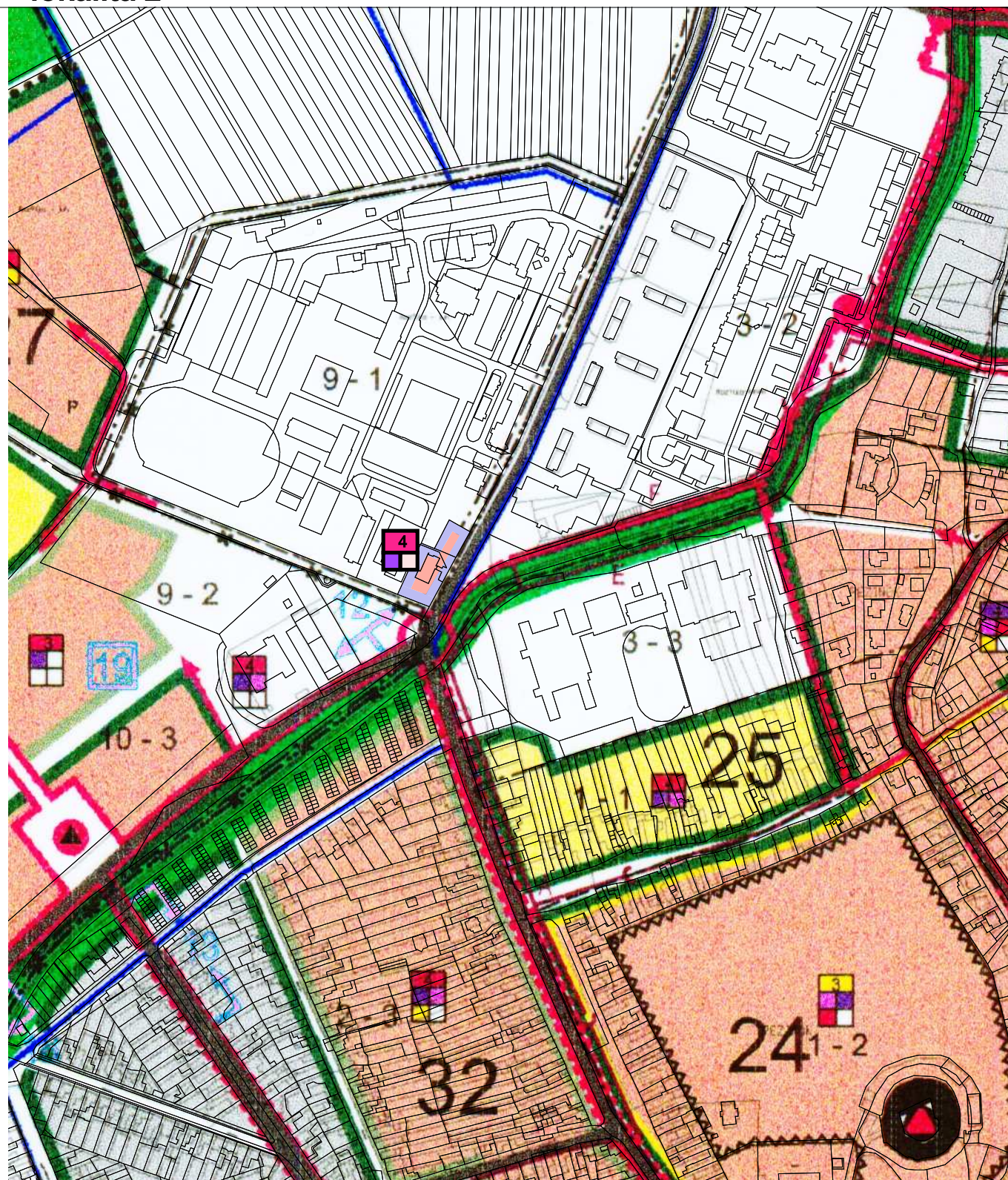
lokalita 2
 lokalita 3



1 : 5000

pôvodné
 znenie

lokalita 2



lokalita 3

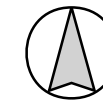


ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

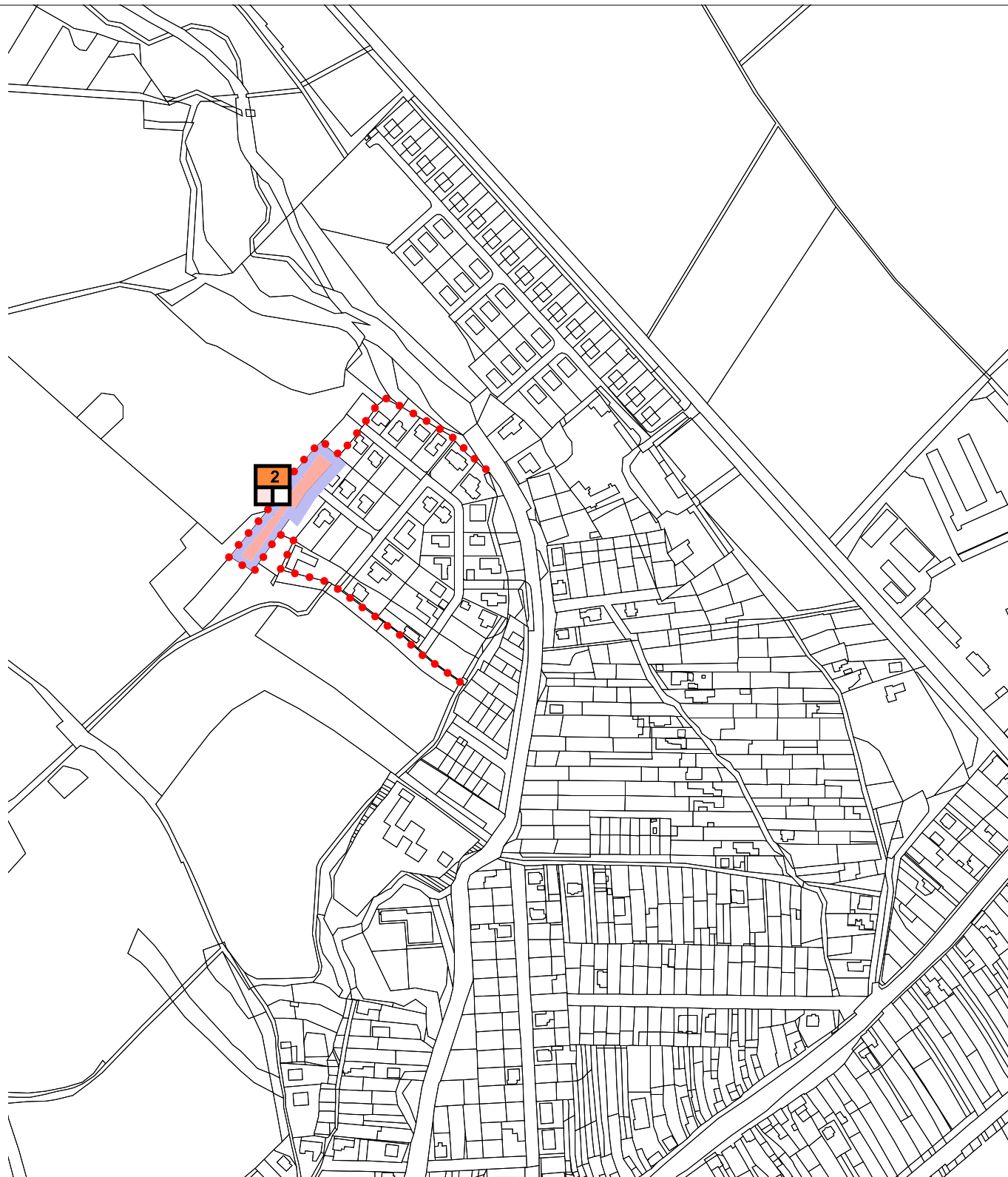
lokalita 2
 lokalita 3



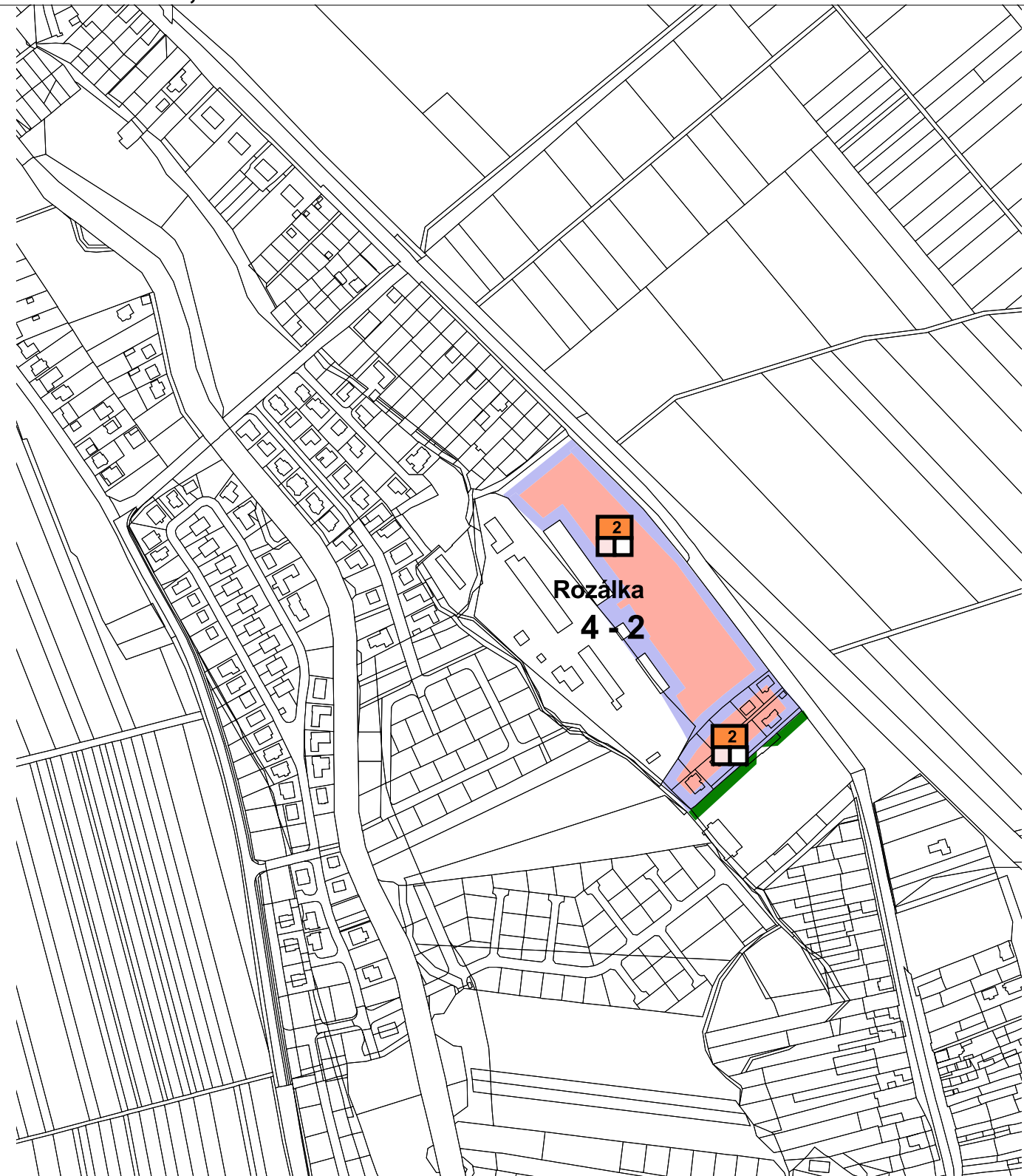
1 : 5000

**súhrnné
 znenie**

lokalita 4



lokalita 6a, 6b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

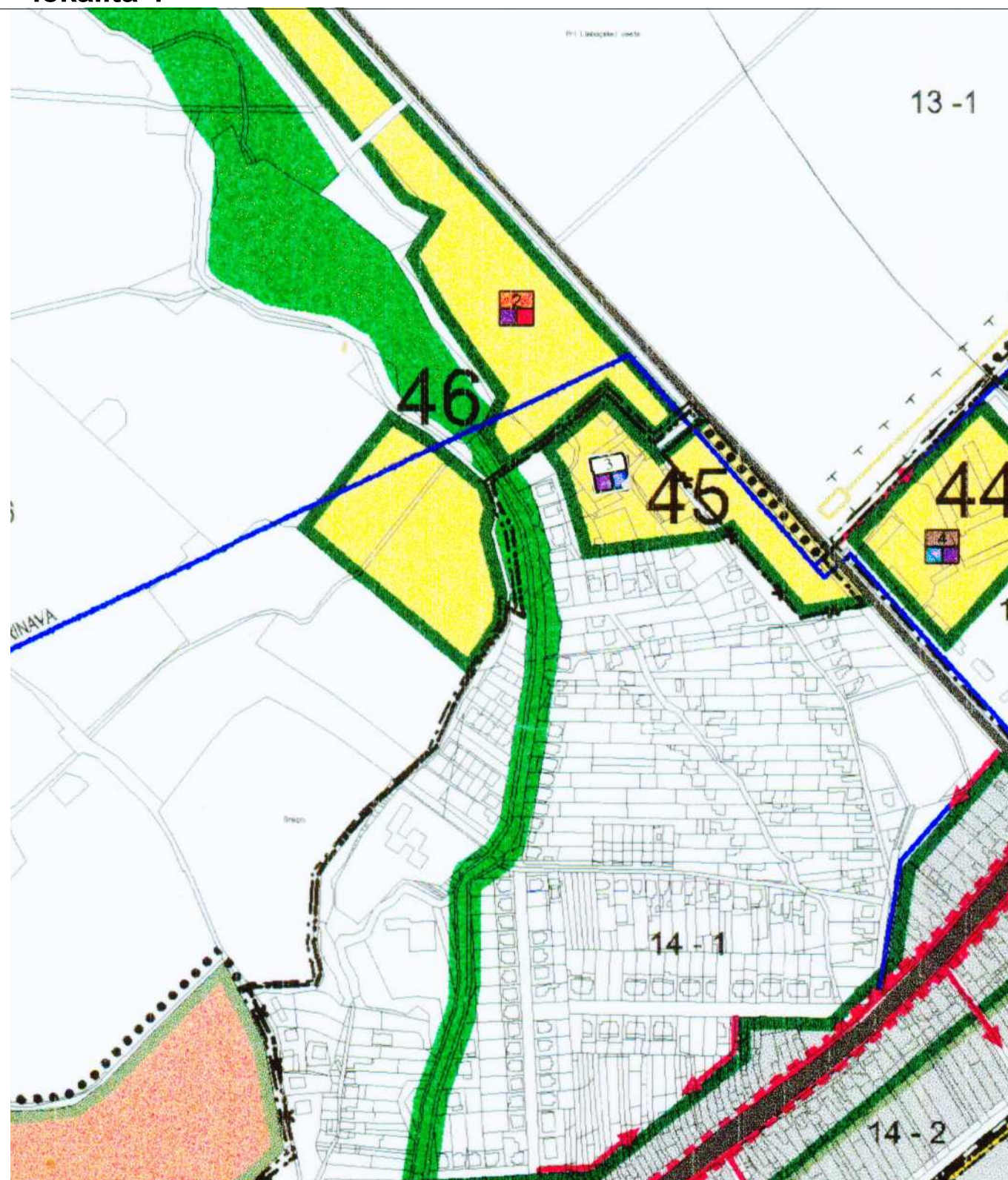
lokalita 4
 lokalita 6a
 lokalita 6b



1 : 5000

náložka

lokalita 4



lokalita 6a, 6b

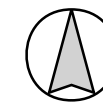


ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

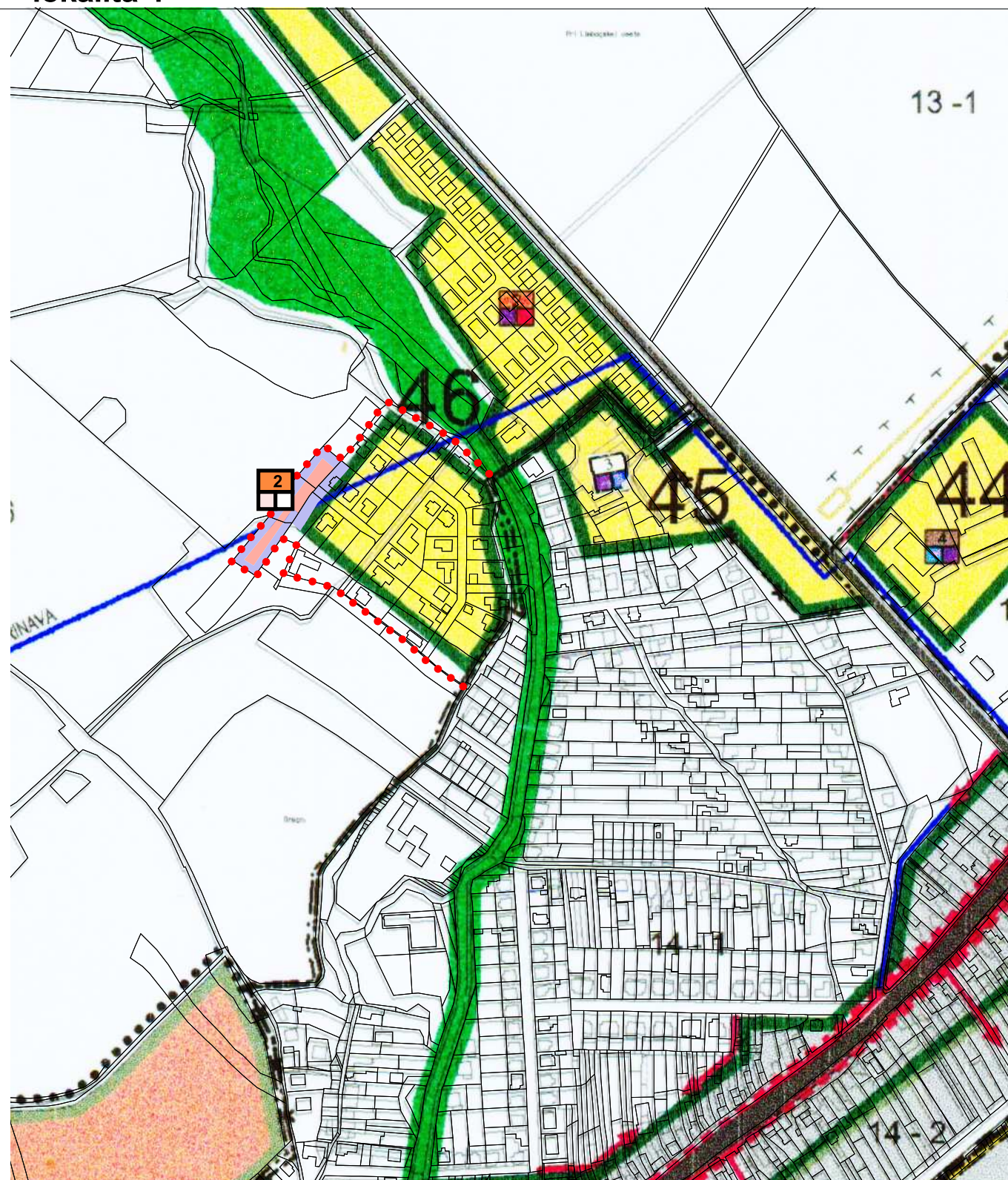
lokalita 4
 lokalita 6a
 lokalita 6b



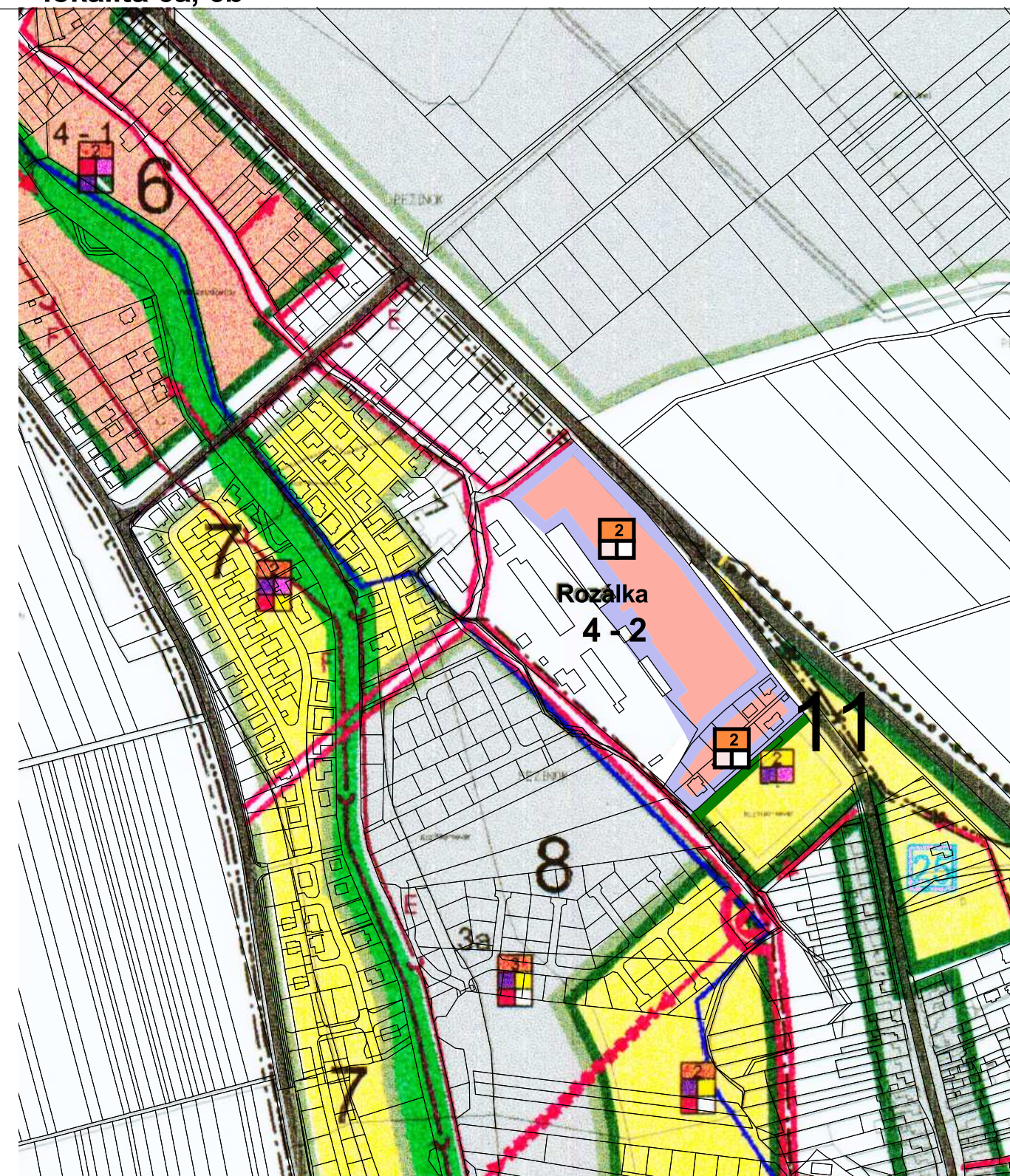
1 : 5000

pôvodné
 znenie

lokalita 4



lokalita 6a, 6b



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015

PLÁN FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
3A
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

lokalita 4
 lokalita 6a
 lokalita 6b



1 : 5000

**súhrnné
 znenie**

LEGENDA

stav	návrh

VYMEDZUJÚCE INTERVENCIE

- hranica katastrálneho územia
- hranica rekreačného priestoru
- ochranné pásma
- hranica CHKO

FUNKČNÝ CHARAKTER PLÔCH

- vodné plochy a toky
- účelový les
- porasty bez rekreačného využitia
- rekreačný les
- izolačná a areálová zeleň
- líniová zeleň
- rekreačná lúka
- plošné športové zariadenia
- rekreačné chaty ICHR
- plochy areálov, zariadení skupinovej rekreácie
- objekty skupinovej chatovej rekreácie
- centrálne chaty - plošná rezerva po návrhovom období
- plochy a objekty technickej vybavenosti
- hlavná prístupová cesta
- prístupová obslužná cesta
- lesný chodník
- prevádzkové plochy

INTERVENČNÉ JAVY V ÚZEMÍ

- objekty na rekonštrukciu
- objekty vhodné na zrušenie
- pobrežie s dobrým prístupom do vody
- plochy vymedzené pre kúpanie
- plochy vymedzené pre vodné športy
- plochy na slnenie - pláž
- nástupný priestor pre vodné športy
- ihriská a herné aktivity
- informačný punkt
- stanovisko kontajnerov TKO
- priestor spoločenských aktivít (ohnisko, posedenie)
- jadrá - centrá sociálnej a spoločenskej vybavenosti
- označenie areálov skupinovej rekreácie
- označenie rekreačných lúk
- okruh dostupnosti k centrálnym chatám
- prístup dopravnej obsluhy k zariadeniam centrálnej vybavenosti
- skupinové parkovisko / kapacita
- podmienečne vhodné parkovanie
- cyklistický pruh v telese cesty
- turistická trasa
- stojany na bicykle
- hlavný vstup do rekreačného priestoru
- vedľajší vstup do rekreačného priestoru

- biokoridor nadregionálneho významu
- biokoridor lokálneho významu
- lokálne biocentrum
- potreba ochrany ekologicky významnej lokality
- malý vlek
- limitovaná maximálna podlažnosť objektov
- mólo pre članky
- sociálne zariadenie
- bazén
- lôžkové bunky
- sklad člnkov
- centrálny spoločenský priestor
- priestor pre rybolov
- minigolf

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU
MESTA PEZINOK č. 2/2015

stav	návrh

- hranica riešeného územia
- zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním

ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA
ÚPN - REKREAČIA A CR - SÚ PEZINOK REKREAČNÁ ZÓNA KUČIŠDORSKÁ DOLINA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016



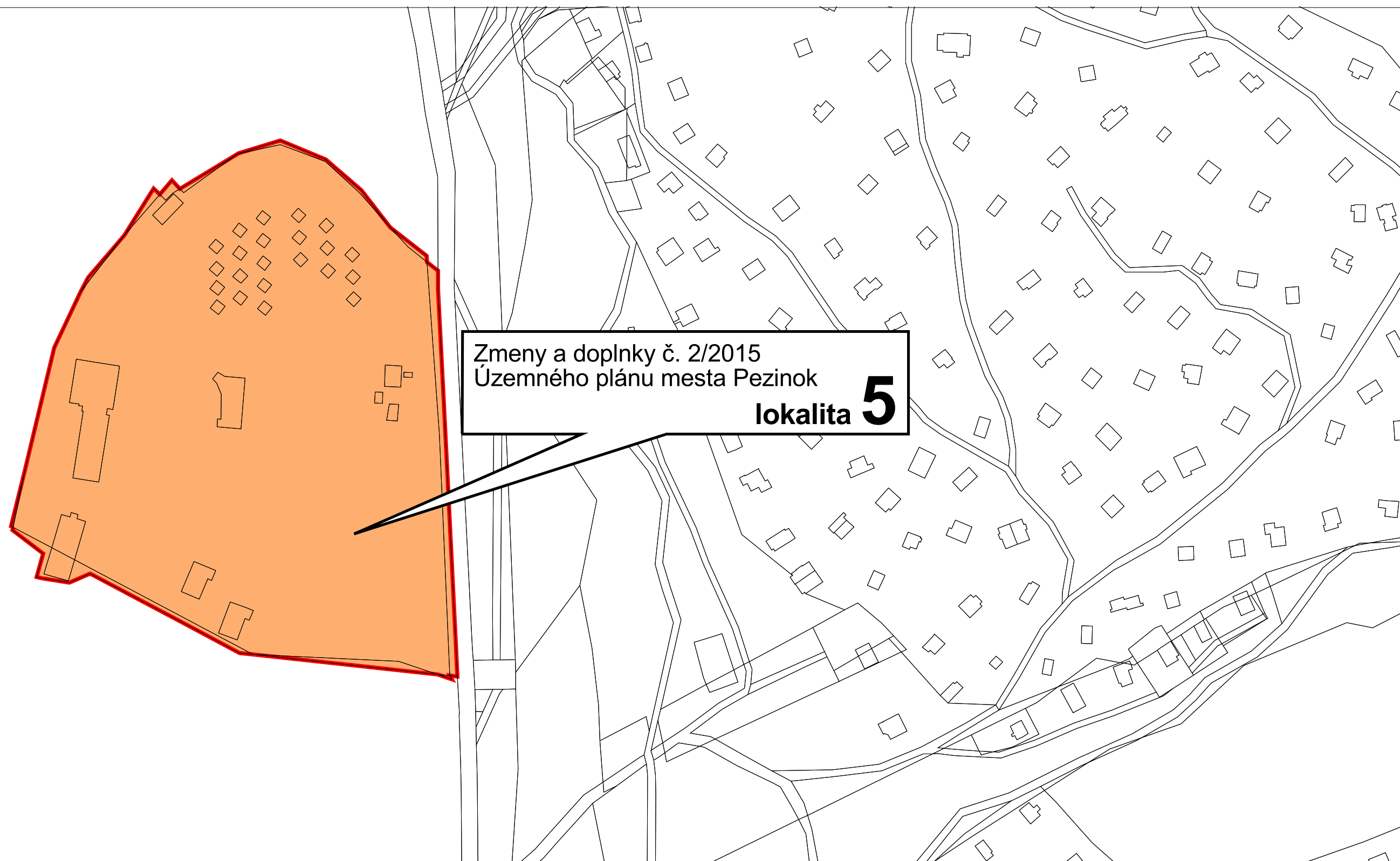
1 : 5000

lokalita 5

legenda

výkres č.
4a

podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA
ÚPN - REKREÁCIA A CR - SÚ PEZINOK REKREAČNÁ ZÓNA KUČIŠDORSKÁ DOLINA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

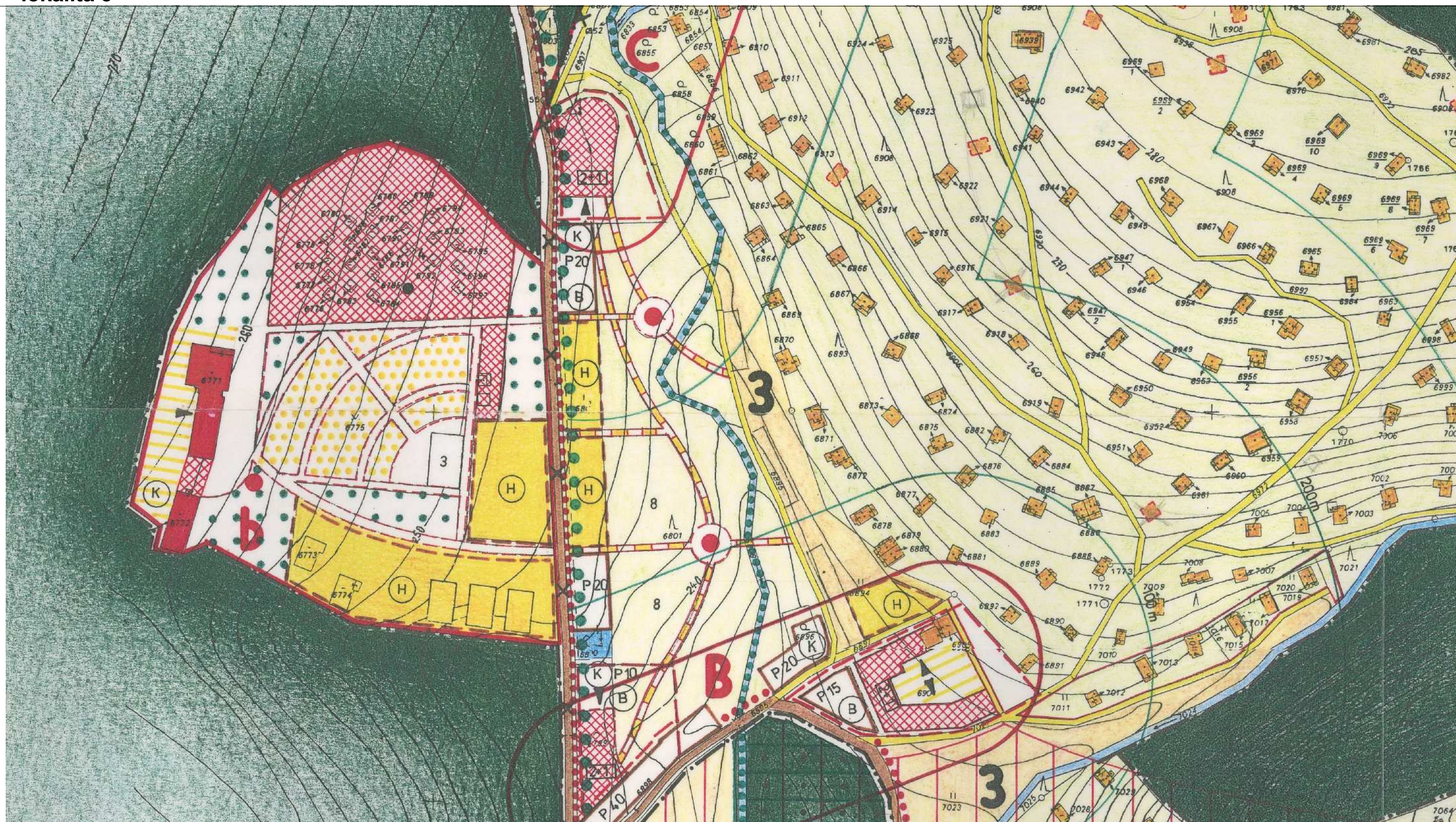
výkres č.
4a
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

lokalita 5



1 : 2000

náložka

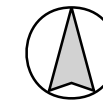


ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA
ÚPN - REKREAČIA A CR - SÚ PEZINOK REKREAČNÁ ZÓNA KUČIŠDORSKÁ DOLINA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
 Dátum: máj 2016

výkres č.
4a
 podľa schváleného
 ÚPN SÚ Pezinok

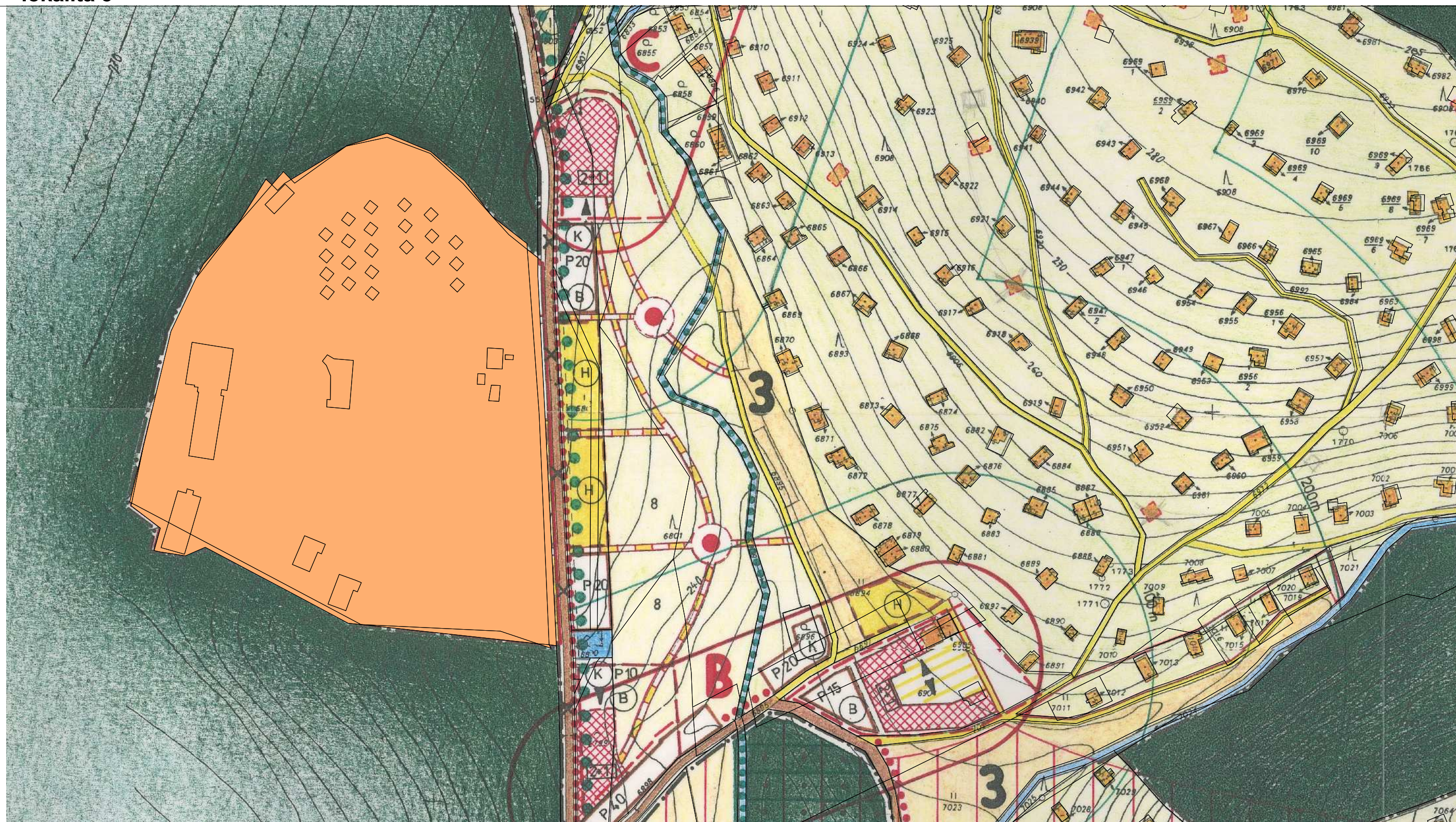
lokalita 5



1 : 2000

pôvodné
 znenie

lokalita 5



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015 ORGANIZÁCIA A PODMIENKY VYUŽITIA ÚZEMIA ÚPN - REKREAČIA A CR - SÚ PEZINOK REKREAČNÁ ZÓNA KUČIŠDORSKÁ DOLINA

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016

výkres č.
4a
podľa schváleného
ÚPN SÚ Pezinok

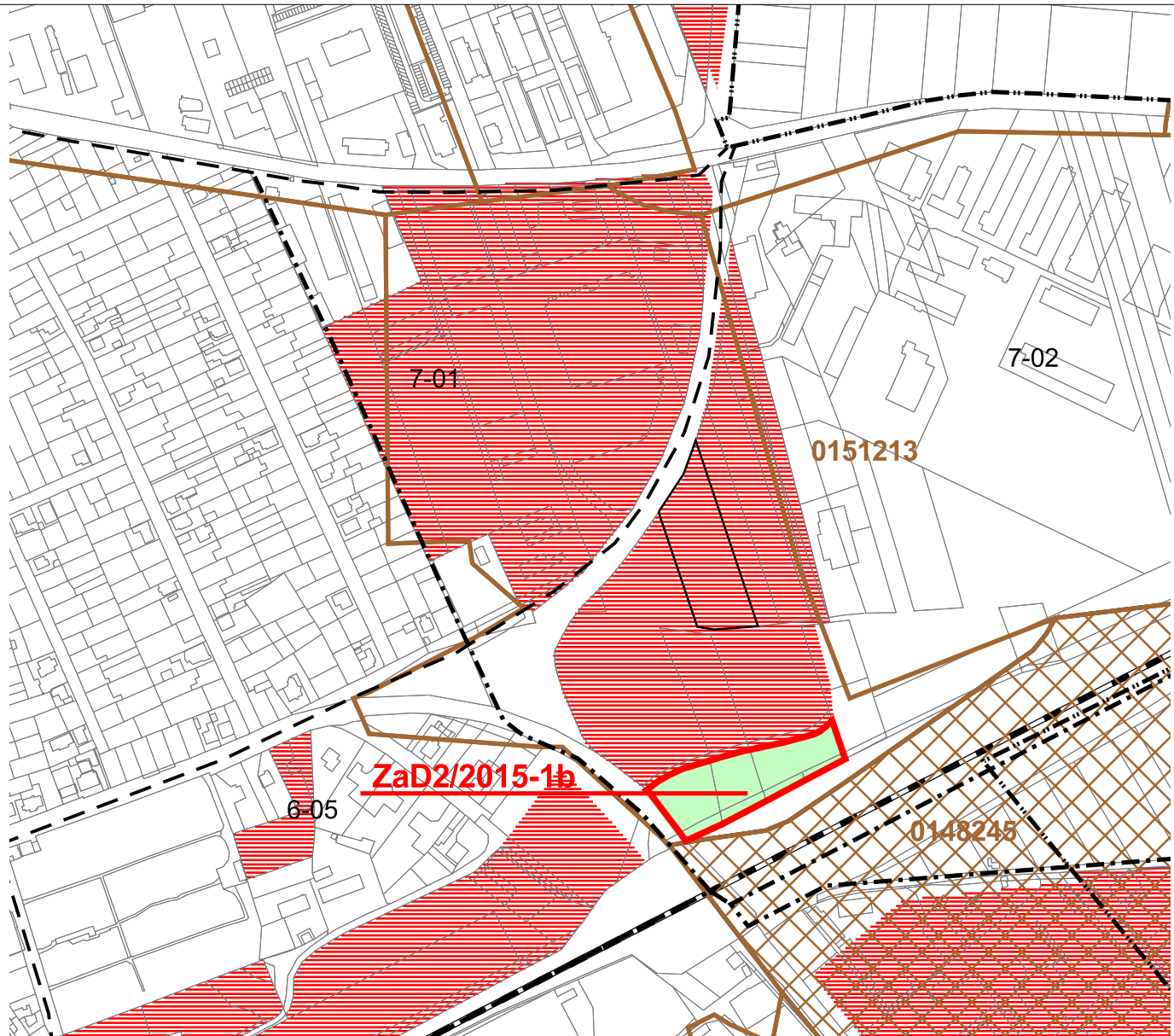


1 : 2000

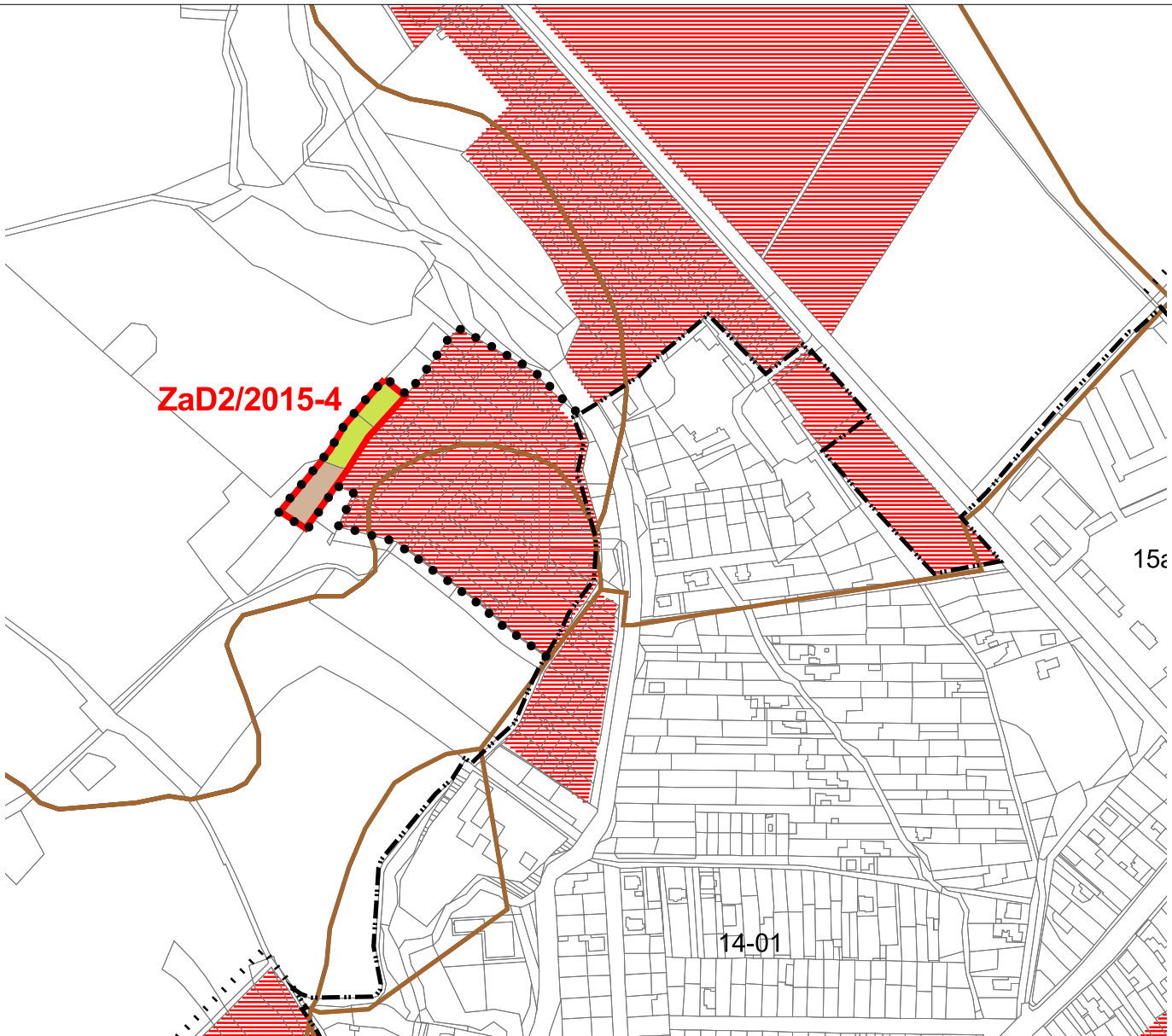
lokalita 5

súhrnné
znenie

ZaD2/2015-1b



ZaD2/2015-4



LEGENDA

- HRANICA URBANISTICKÝCH OBVODOV
- HRANICA ÚZEMNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990
- NAVRHOVANÁ HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, PODĽA ÚPN MESTA PEZINOK V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV
- NAVRHOVANÁ HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, ZaD ÚPN MESTA PEZINOK č. 2/2015
- PARCELA

- DRUH POZEMKU
- ORNÁ PÔDA
 - VINICA
 - ZÁHRADA
 - TRVALÝ TRÁVNÝ PORAST
 - ZASTAVANÁ PLOCHA
 - OSTATNÁ PLOCHA

- HRANICA BONITOVANEJ PÔDNO-EKOLOGICKEJ JEDNOTKY
- 0145002 KÓD BONITOVANEJ PÔDNO-EKOLOGICKEJ JEDNOTKY
- NAJKVALITNEJŠIE POĽNOHOSPODÁRSKE PÔDY NA ÚZEMÍ KATASTROV PEZINOK A GRINAVA
- ÚZEMIE, PRE KTORÉ BOL UDELENÝ SÚHLAS S BUDÚCIM MOŽNÝM POUŽITÍM POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

- LOKALITY, KTORÉ SÚ PREDMETOM HODNOTENIA MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY
- OZNAČENIE LOKALÍT, KTORÉ SÚ PREDMETOM HODNOTENIA MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK č.2/2015
VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU
POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Obstarávateľ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Dátum: máj 2016



1 : 5000