



**Zmeny
a doplnky
č. 1/2018**

2018

Názov dokumentácie:

Zmeny a doplnky č. 1/2018 Územný plán mesta Pezinok – záväzná časť

Obstarávateľ:



Mesto Pezinok

Radničné námestie 7

902 14 Pezinok

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územných plánov
podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v platnom znení:

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

Zhotoviteľ:



AUREX, s.r.o., Bratislava

Ľubľanská 1

831 02 Bratislava 3

tel.: +421 2 54 789 502, - 527

e-mail: aurex@aurex.sk

Konateľ:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ a autor:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

Spoluautor:

Ing. arch. Zdenka Mrázová

Mesto Pezinok

potvrdzuje platnosť Územného plánu mesta Pezinok
v znení Zmien a doplnkov č. 1/2018
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva

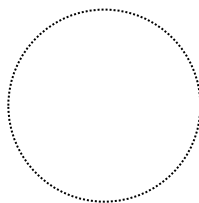
č. / zo dňa

Termín účinnosti

od

Ing. arch. Igor Hianik

primátor



Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

Ing. arch. Zdenka Mrázová

Dr. Ing. Milan Skýva

urbanizmus, súhrnné riešenie

urbanizmus, kultúrne dedičstvo

doprava

ÚVOD

Mesto Pezinok zabezpečilo spracovanie Zmien a doplnkov č. 1/2018 „Územného plánu mesta Pezinok“ (ÚPN). Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN sú spracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §17 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť je spracovaná úpravou pôvodného textu ÚPN, schváleného Zastupiteľstvom mesta Pezinok v decembri 2016. Text Zmien a doplnkov č.1/2018 ÚPN je členený podľa pôvodného obsahu ÚPN. Odkazy na číslovanie kapitol a strán sú spracované na základe textu zverejneného na webovom sídle mesta Pezinok (<https://www.pezinok.sk/index.php?yggid=891>) v PDF formáte.

Rovnakým spôsobom je spracovaná záväzná časť ÚPN, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Pezinok č. 11/2016 zo dňa 8.12.2016, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu mesta Pezinok.

Grafická časť pozostáva z náložiek výkresov, v ktorých sa zmeny prejavujú formou označenia zrušených grafických prvkov a zvýraznenia nových.

A. ZÁSADY A REGULATÍVY

V kapitole

1.1.1. Zásady urbanisticko-kompozičné

sa za text prvého odseku v časti s medzinadpisom Základná charakteristika územia na str. 4 vkladá nový text:

„V roku 2018 bola Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 17 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vyhlásená Pamiatková zóna Pezinok.“

v časti s medzinadpisom Zásady priestorového usporiadania sa na str. 6 v tab. Urbanistický blok 01-14, 01-15 na konci vety v Intervenčné zásahy vkladá text:

„v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia rešpektovať zeleň pred mestským opevnením.“

na str. 6 v tab. Urbanistický blok 01-10 na konci vety v Intervenčné zásahy vkladá text:

„v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia rešpektovať zeleň pred mestským opevnením.“

na str. 6 pod tabuľkami sa vkladajú nová tabuľka:

Urbanistický blok	01-21, 01-22
Funkčné využitie	Zmiešané územie mestského centra
Urbanistická štruktúra	Otvorená bloková zástavba mestského centra (kompaktná radová zástavba)
Intervenčné zásahy	Renovácia urbanistickej štruktúry so zachovaním pôvodného charakteru

na str. 13 sa v tab. Urbanistický blok 03-07 až 03-09

04-08, 04-09

09-02, 09-05, 09-06, 09-08, 09-12

11-04 až 11-06

vkladá slovné spojenie:

„03-27“

na str. 14 sa pod tabuľkou 03-06i sa vkladá nová tabuľka:

Urbanistický blok	03-28
Funkčné využitie	Občianska vybavenosť - školstvo
Urbanistická štruktúra	Voľná zástavba solitérov
Intervenčné zásahy	Nová výstavba

V kapitole

1.3.1. Zásady funkčného využitia územia

V odrážke na str. 35 nahradiť slovné spojenie „STN 73 6110“ slovným spojením:
„STN 63 6110/Z2“

V kapitole

4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

v druhej odrážke zhora na str. 63 nahradiť slovné spojenie „STN 736110 a STN 736110/01“ slovným spojením:
„STN 736110, STN 736110/Z2“

V kapitole

6.1. Zachovanie kultúrohistorických hodnôt

na str. 65 vložiť pred prvú odrážku novú odrážku:

- rešpektovať Pamiatkovú zónu Pezinok a pri akýchkoľvek zásahoch do jej územia rešpektovať zásady ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt územia Pamiatkovej zóny mesta Pezinok

V kapitole

2.1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia

za tretiu odrážku na str. 81 vložiť novú odrážku:

- nové napojenie obchvatu obce Viničné cestou II/503 na preložku cesty II/502 (K31)“

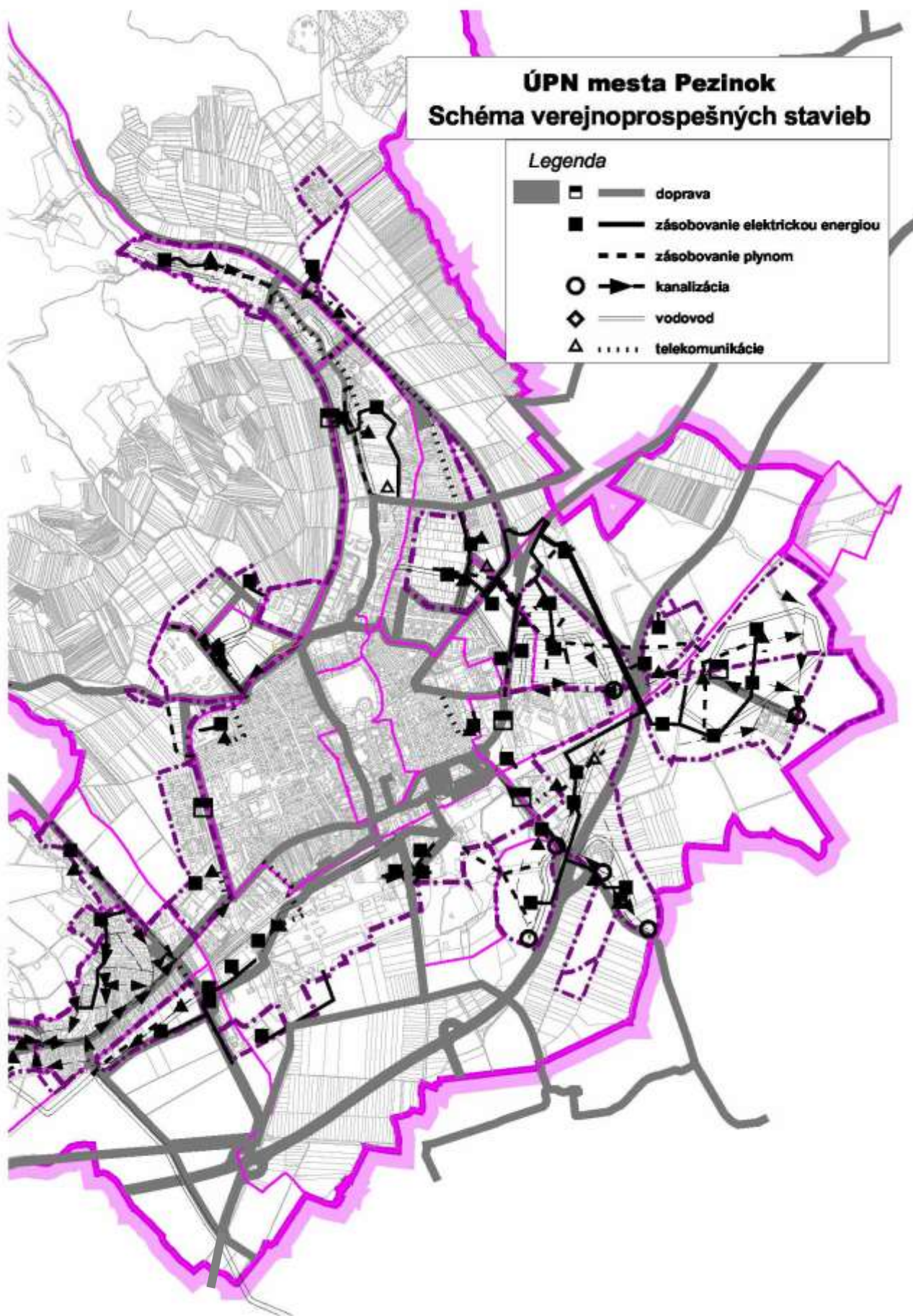
na konci textu šiestej odrážky zhora na str. 81 vložiť nový text:

„a Vinohradnícka cyklotrasa (048) národného významu podľa záväznej časti ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov“

V kapitole

3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

sa schéma na str. 84 vypúšťa a nahrádza sa schémou:



V kapitole

5. Prehľadné tabuľky zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia podľa urbanistických obvodov

tabuľka na str. 86 aj s poznámkou a schéma na str. 87 sa vypúšťa a nahrádza sa tabuľkou s poznámkou a schémou:

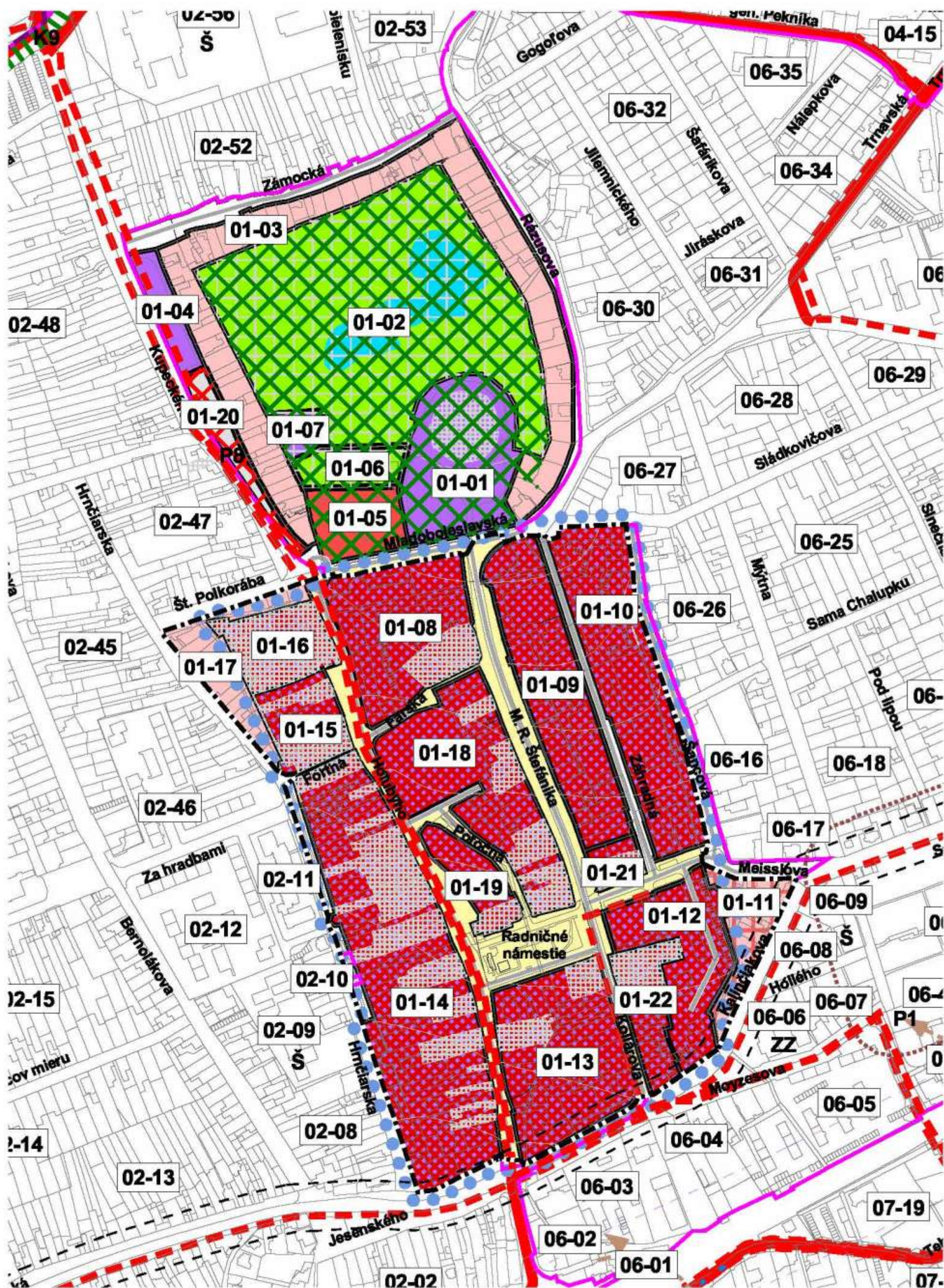
urbanistický	číslo	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod	urbanistického bloku	názov	označenie						
1	01 - 01	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	regenerácia	3	0,25		intervenčné zásahy – v súlade s požiadavkami orgánov pamiatkovej starostlivosti
1	01 - 02	plochy zelene parkovo upravené		zámocký park a verejné doplnkové funkcie		0			
1	01 - 03	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	regenerácia	2	0,40		
1	01 - 04	územie občianskej vybavenosti	OV	verejný priestor (trhovisko)	rekonštrukcia	1	0,05		zachovať charakter verejného priestoru
1	01 - 05	obytné územie - bytové domy	OÚ-BD	voľná zástavba solitérov	renovácia	6	0,30		
1	01 - 06	plochy zelene parkovo upravené		zámocký park a verejné doplnkové funkcie	zapojiť plochu ako súčasť verejného zámockého priestoru	1	0,20	0,60	
1	01 - 07	územie občianskej vybavenosti	OV	voľná zástavba solitérov	renovácia	2	0,20		
1	01 - 08	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba	renovácia, rekonštrukcia vnútrobloku	2	0,30		zachovať historické stavebné prvky je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 09	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 10	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba	renovácia	2, 1*	0,35		zachovať pôdorysný tvar pôvodného opevnenia, je súčasťou PZ mesta Pezinok v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia rešpektovať zeleň pred mestským opevnením
1	01 - 11	obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov	OÚ-zRD	kompaktná radová zástavba	renovácia	1	0,50		zachovať tvar pôvodného opevnenia je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 12	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,40		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 13	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	renovácia, rekonštrukcia	2	0,55		je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 14	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	2	0,50		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech, je súčasťou PZ mesta Pezinok v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia rešpektovať zeleň pred mestským opevnením
1	01 - 15	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	2	0,55		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech je súčasťou PZ mesta Pezinok

urbanistický	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
obvod		názov	označenie						
1	01 - 16	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	2	0,50		je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 17	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná radová zástavba, otvorená radová zástavba	renovácia	1	0,40		zachovať charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 18	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,55		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 19	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	renovácia	2	0,95		väzba na verejné priestory, zachovať výraz zachovanej pôvodnej architektúry je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 20	vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko		otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba	0			je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 – 21	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok
1	01 - 22	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba (kompaktná radová zástavba)	renovácia	2	0,50		zachovať pôvodný charakter zástavby je súčasťou PZ mesta Pezinok

Poznámka:

vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkazmi z katastra

* zo strany ulice Šancová 1 NP



Urbanistický obvod 01
Pezinok - stred

na konci tabuľky na str. 92 sa vkladajú nové riadky:

3	03 - 27	obytné územie - rodinné domy	OÚ-RD	kompaktná uličná zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	
3	03 – 28	občianska vybavenosť - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,30	0,25	

schéma na str. 93 sa vypúšťa a nahrádza sa schémou:



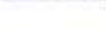
na str. 98 sa v tab. vypúšťajú riadky 06-03 a 06-04 a nahrádzajú sa novými:

6	06 - 03	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,35	0,15	
6	06 - 04	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	zOV	voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	6	0,50	0,10	

na str. 110 sa v tab. vypúšťa riadok 11-02 a nahrádza sa novým:

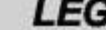
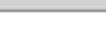
11	11 - 02	územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád		voľná zástavba solitérov	kompletizácia urbanistickej štruktúry	1	0,16	0,70	
----	---------	---	--	--------------------------	---------------------------------------	---	------	------	--

na str. 131 sa vypúšťa legenda a nahrádza sa novou

-  hranica riešeného územia
-  hranica katastrálneho územia
-  hranice katastrálnych území mimo riešeného územia
-  hranica urbanistického obvodu
-  označenie urbanistického obvodu
-  hranica zastavného územia k 1.1.1990
-  hranica zastavaného územia - návrh
-  polohopis
-  výškopis
-  Centrálna mestská zóna
-  Pamiatková zóna Pezinok
-  urbanistický blok
-  územie na novú výstavbu a urbanizáciu
-  označenie urbanistického bloku

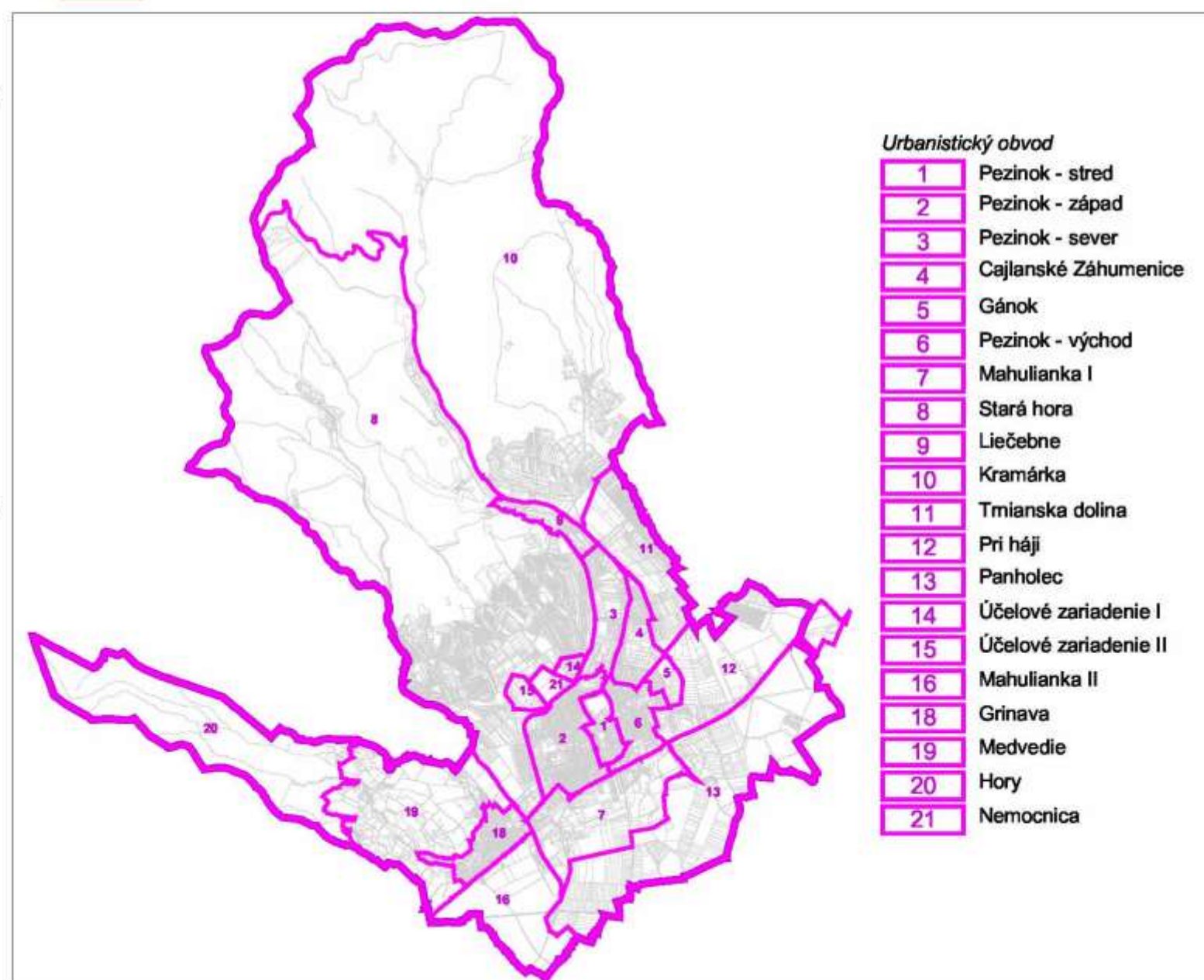
Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.

Funkčné využitie

-  zmiešané územie mestského centra / Národná kultúrna pamiatka
-  obytné územie - rodinné domy
-  obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
-  obytné územie - bytové domy
-  obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou bytových domov
-  územie občianskej vybavenosti
-  územie občianskej vybavenosti - školy
-  územie občianskej vybavenosti - zdravotnícke zariadenie
-  územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova
-  zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
-  zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť
-  zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu
-  zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí
-  územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
-  územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva
-  územie špecifického záujmu (územie osobitného určenia)
-  rekultivácia územia po ukončení povolených činností
-  územie zariadení nadradených systémov technickej infraštruktúry
-  vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy
-  vyhradené územie zariadení železnice
-  verejné priestory s dominanciou pešej dopravy
-  územie pohrebiska
-  plochy zelene parkovo upravené
-  územie záhradkárskych osád a záhradok
-  sprievodná zeleň vodných tokov a plôch
-  vodné toky a plochy

-  ochranné pásmo cestných komunikácií
-  ochranné pásmo železníc
-  pásmo hygienickej ochrany ČOV - 1. stupňa
-  ochranné pásmo cintorína - existujúce
-  ochranné pásmo cintorína - navrhované
-  ochranné pásmo elektrického vedenia VVN
-  bezpečnostné pásmo vedenia VTL plynovodu
-  dobývací priestor (podľa ŠGÚDŠ)
-  uvažované rozšírenie ťažby
-  chránené ložiskové územie
-  ložisko nevyhradených nerastov
-  osvedčenie o vyhradenom ložisku
-  odpis zásob výhradného ložiska tehliarskych surovín

-  genofondovo významná lokalita
-  NATURA 2000 - chránené vtáacie územie
-  CHKO Malé Karpaty
-  chránený strom
-  hranica lesa
-  ochranné pásmo lesa
-  izolačná zeleň
-  biokoridor
-  biocentrum - existujúce
-  biocentrum - navrhované



LEGENDA