



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

BPT leasing, a.s.

Drieňová 34

821 02 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa Naše číslo
JanSi-2629-
15001/2020

Vybavuje/☎
Ing. arch. Silvia Jančová
silvia.jancova@msupezinok.sk
033/6901 212

Miesto odoslania / dátum
Pezinok
26.06.2020

Územnoplánovacia informácia

Mesto Pezinok – Mestský úrad, referát rozvoja mesta, na základe Vašej žiadosti zo dňa 03.06.2020, týkajúcej sa funkčného využitia **pozemkov C-KN s parc. č. 5157/3 a 5153; k. ú. Pezinok**, vydáva nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

V zmysle Územného plánu mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016, sú pozemky súčasťou urbanistického obvodu **UO13 (Panholec)**. Z hľadiska funkčného využitia je pozemok C-KN s parc. č. **5157/3, k. ú. Pezinok**, súčasťou urbanistického bloku č. **13-02 VPA Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov** a pozemok C-KN s parc. č. **5153, k. ú. Pezinok**, súčasťou **trvalých trávnych porastov**.

Územie je dotknuté **hlavnou mestskou cestou** funkčnej triedy B3 MZ 8,5/50 (Šenkvickej, štátna cesta III/5025), ktorej úprava a rozširovanie na požadovanú triedu je verejnoprospešnou stavbou.

Pozemok C-KN s parc. č. **5157/3, k. ú. Pezinok**, je tiež dotknutý nasledovnými **verejnoprospešnými stavbami**:

- rozšírenie a skapacitnenie ulice Panholec (K15)
- zastávka MHD
- elektrické vedenie
- trafostanica
- vodovod
- kanalizácia

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

Pozemok C-KN s parc. č. **5153, k. ú. Pezinok**, leží mimo zastavaného územia obce a je v ochrannom pásme železnice. Je dotknutý **biokoridorom Viničnianskeho potoka**, ktorý je súčasťou územného systému ekologickej stability (ďalej len USES). Jeho vytváranie a udržiavanie je verejným záujmom. Je potrebné rešpektovať všetky právne predpisy, zásady a kritériá ochrany prírody a tvorby USES.

Zásady urbanisticko-kompozičné

Urbanisticko-kompozičné zásady priestorového usporiadania sú uvedené za charakteristické priestorové celky celého katastrálneho územia mesta Pezinok. Tieto celky sú tvorené skupinami urbanistických obvodov (UO) vymedzenými štatistickým úradom.

Urbanistické obvody UO7 a UO13

Základná charakteristika územia:

Ťažisko priemyselných a výrobných prevádzok sa nachádza južne od železničnej trate. Čiastočne sú tieto plochy aj v UO č. 12 medzi železničnou traťou a Šenkvickej cestou. Rozvoj územia výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov a územia priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva je navrhovaný predovšetkým vo východnej časti mesta v napojení na navrhované nové križovatky ciest Šenkvickej a Viničnianska s navrhovaným obchvatom štátnej cesty II/502.

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zabezpečiť organizačne a technicky, aby pri rozvoji nových plôch výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov a územia priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva nákladné automobily neprechádzali a nezaťažovali obytné územie mesta

- vytvoriť cestné prepojenie pre nákladné automobily južne pod železničnou traťou v prepojení ulíc Za dráhou, Drevárskou v predĺžení a napojení na priemyselný areál Grinavy (Glejovka) až po napojenie sa na Grobskú cestu
- vytvoriť napojenie vnútorných ciest priemyselných areálov na cesty pripájajúce novonavrhovaný obchvat cesty II/502 a mesto Pezinok.

Zásady dopravné – urbanistické

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

- základný cestný skelet doplniť sieťou hlavných obslužných komunikácií vo funkčnej triede C2 MO 8/50 a vedľajších obslužných komunikácií vo funkčnej triede C3 MO 8/50

Zásady krajinné-kompozičné

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

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru mesta Pezinok uplatniť zásady:

- podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky estetickú kvalitu a typického charakteru malokarpatskej vinohradníckej oblasti – vinice, prirodzené lesné porasty, rozptýlená krajinná zeleň v podobe menších lesíkov, skupín stromov a krov na medziach, kameniciach a pozdĺž poľných ciest, vodné toky a plochy s brehovými porastmi
- zabezpečovať zachovanie a postupné zvyšovanie kvality krajinného a sídelného prostredia rešpektovaním a dotváraním existujúcej a navrhovanej siete prvkov ekologickej stability územia definovanej v územnom pláne (zvýšiť podiel ekostabilizačných prvkov v poľnohospodárskej krajine – dotvoriť prvky kostry ÚSES – biocentra, biokoridory, interakčné prvky)

Zásady funkčného využitia územia

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

- navrhovaný objekt/-ty musí/-ia z urbanisticko-architektonického pohľadu zohľadňovať charakter okolitej zástavby a ich architektonické stvárnenie navrhovať tak, aby vznikali harmonické a kompaktné územné celky podľa typu a polohy urbanistického bloku, ktoré budú zohľadňovať danú lokalitu v meste
- pri umiestňovaní stavieb chrániť krajinný obraz mesta s ohľadom na prírodné a kultúrno-historické dominanty (územie mestského centra, miestnej časti Cajla a Grinava, krajinný charakter podhorskej vinohradníckej oblasti a pod.)
- priamy a nepriamy vplyv aktivít lokalizovaných v urbanistických blokoch obytného a obslužného charakteru nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy
- budovy a verejné priestory riešiť v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- majitelia a užívatelia objektov sú povinní na celom území mesta zaistiť potrebné plochy statickej dopravy pre prevádzku zariadení, vyplývajúce z ustanovení STN 73 6110/Z2, na vlastných pozemkoch alebo v objektoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať na pozemku alebo v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovaní konaní stavieb je však nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu.

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzita ich využitia

VPA Územie výrobné-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov

Základná charakteristika:

Územie slúžiace predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie mesta.

Územie je charakteristické nekompaktnou zástavbou so situovaním prevažne nízkopodlažných halových objektov slúžiacich pre výrobné i nevýrobné služby, skladovanie a výrobné prevádzky s obmedzeným negatívnym dopadom na okolie so značným podielom spevnených obslužných plôch.

Dominantná funkcia:

- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít
- zariadenia výrobných služieb a výroby nerušiace svojou prevádzkou okolité mestské prostredie
- zariadenia veľkoobchodu, skladové priestory

- maloobchodné skladovacie prevádzky a areály
- malokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky
- opravárenské a servisné prevádzky
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva
- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch
- distribučno-skladovacie prevádzky a centrá, včítane predaja automobilov

Vhodné (prípustné) funkcie:

- čerpacie stanice pohonných hmôt všetkého druhu
- zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti pre obsluhu pracovníkov výroby (maloobchod, verejné stravovanie, služby)
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- zariadenia zvyšujúce komplexnosť služieb, nenarúšajúce svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi prevládajúci charakter prostredia a nelimitujúce jeho využitie pre prevládajúce funkcie
- výučbové a doškoloňovacie zariadenia
- pohotovostné ubytovacie zariadenia
- vybavenosť komerčnej administratívy nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím (prenajímateľné kancelárie a administratívne zariadenia)
- podnikové zdravotnícke zariadenia (ambulancia závodného lekára)
- obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia)
- zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania
- hromadné garáže
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín,...)
- zariadenia stavebníctva bez negatívneho dopadu na okolité prostredie
- zariadenia energetiky lokálneho významu bez negatívnych dopadov na okolité prostredie (fotovoltaická elektrárň, paroplynový cyklus, malá vodná elektrárň,...)

Neprípustné (zakázané) funkcie:

- bývanie v akejkoľvek podobe (okrem služobných bytov)
- zariadenia vybavenosti v akejkoľvek podobe (najmä však zariadenia školské, kultúrne, sociálne, zdravotné, cirkevné, športové, ...)
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská a športoviská a pod.)
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- poľnohospodárska výroba

Doplňujúce ustanovenia:

Všetky zariadenia lokalizované v tomto areáli musia byť verejne prístupné.

Parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení areálu musí byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov, resp. na spoločných parkovacích plochách v rámci areálu.

Trvalé trávne porasty

Základná charakteristika:

Územie trvalých trávnatých porastov spolu s poľnohospodársky využívanými plochami, vinicami, a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

Dominantná funkcia:

- plochy využívané na obhospodarovanie trvalých trávnatých porastov a pastvu hospodárskych zvierat

Vhodné (prípustné) funkcie:

- prírode blízke spoločenstvá lúčnej flóry a fauny
- drobné prevádzkové objekty pre obsluhu územia (salaš,)
- drobné hospodárske objekty súvisiace s poľnohospodárskou výrobou (letné prístrešky pre zvieratá,)
- obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- bývanie služobného charakteru integrované do prevádzkového zariadenia areálu (správcovský byt)
- rekreačné trasy (spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom)
- drobné oddychové plochy, rekreačné body (na križovatkách rekreačných trás - turistických, cyklistických, jazdeckých, ..), vyhliadkové body

- kultúrno-historické prvky, prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovorekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhladková veža,...
- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely,
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty,...)
- nevyhnutné manipulačné plochy na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- plochy pre nevyhnutné zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

Neprípustné (zakázané) funkcie:

- bývanie trvalého a prechodného charakteru okrem nevyhnutného služobného bývania (správcovských bytov)
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- priemyselná výroba, stavebníctvo, skladovanie
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

Pre dané územie sú stanovené nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

číslo urbanist. bloku	funkčné využitie		urbanist. štruktúra (UŠ)	intervenčné zásahy (IZ)	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
	názov	označ.						
13 - 02	územie výrobných, obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	VPA	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	15 m	0,30	0,25	Časť lokality, 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 jednotlivých urbanistických blokov je usmernené podmieňujúcimi regulatívami určujúcich význam funkcie, ktorých význam je nasledovný:

Dominantná funkcia vyjadruje funkčné využitie z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne využitie územia.

Vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré má doplnujúci charakter k dominantnej funkcii, kde doplnková funkcia nesmie svojim charakterom a rozsahom negatívne ovplyvňovať dominantnú funkciu. Doplnkovú funkciu je možné umiestniť samostatne, alebo polyfunkčne s dominantnou funkciou.

Podmienečne vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré môžu byť alternatívou k vhodnému funkčnému využitiu, keďže nie je predpoklad ich negatívneho vplyvu na prostredie.

Neprípustné funkcie predstavujú funkčné využitie, ktoré by mohlo nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.

Podlažnosť je v tomto územnom pláne určená ako maximálny počet nadzemných podlaží, stanovených pre daný urbanistický blok, v ktorom žiadna budova tento počet nesmie prekročiť.

Maximálnu výšku zástavby je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie, resp. o výšku šikmej strechy s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím.

Objekty, ktoré v čase schválenia tohto územného plánu mesta Pezinok a jeho regulatívov, vykazujú vyššiu podlažnosť ako je určené pre príslušný urbanistický blok, si túto podlažnosť môžu zachovať aj pri prestavbe a rekonštrukcii, avšak nemôžu túto podlažnosť zvyšovať a to ani ustúpeným podlažím, či vybudovaním podkrovia.

Maximálna výška výrobných, priemyselných, skladových a pod budov je stanovená výškou v metroch.

Koeficient zastavania je pomer medzi plochou zastavanou budovami a plochou pozemku. Koeficient zastavania je s podrobnosťou na urbanistický blok a vyjadruje maximálne možnosti využitia pozemkov v tomto bloku.

Za plochu zastavanú budovami sa považuje pôdorysný priemet všetkých častí budovy vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovanej budovy nachádzajúcich sa nad úrovňou upraveného terénu do vodorovnej roviny (do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet markízy, balkónov a podobne.)

Koeficient zelene je pomer medzi plochou terénu s vegetačným krytom (plocha zelene na rastlom teréne) a plochou bilancovaného územia. Koeficient zelene je určený s podrobnosťou na urbanistický blok a určuje minimálnu výmeru zelene. Do tohto pomeru sa nezapočítavajú plochy zelených striech.

Plocha zastavaná budovami - sa považuje pôdorysný priemet všetkých častí budovy vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovanej budovy nachádzajúcich sa nad úrovňou upraveného terénu do vodorovnej roviny (do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet markízy, balkónov a podobne.) Úroveň terénu je definovaná plochou určenou prienikom základne budovy a priliehajúceho upraveného terénu. Do plochy zastavanej budovami sa nezapočítava pôdorysný priemet hromadných garáží, ktoré nepresahujú úroveň upraveného terénu o viac ako 3 m a na ich strešnej konštrukcii je vytvorený verejne prístupný priestor, ani priemet spevnených plôch. Podzemný objekt, nad ktorým sa nachádza voľná funkčná plocha na úrovni terénu, nemá zastavanú plochu. Pri objektoch poloodkrytých, resp. ich častí, je zastavaná plocha ohraničená vonkajším obvodom obalovej čiary vonkajšieho okraja zvislých konštrukcií. Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená ortogonálnym priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.

Plohou zelene sa rozumie nespevnená plocha na úrovni príslušného upraveného terénu, na rastlom teréne, nezasahujúca do plochy zastavanej stavbami, určená výhradne na výsadbu rastlín (okrasných, hospodárskych,...) dotvárajúcich charakter prostredia podľa typu jeho funkčného využitia.

Rastlým terénom sa rozumie plocha, pod ktorou sa nenachádzajú stavebné konštrukcie s výnimkou vedení technickej infraštruktúry.

Voľná zástavba solitérov

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

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

- rešpektovať pre automobilovú dopravu a cestnú sieť – pri rekonštrukciách či návrhoch nových komunikácií navrhnutú funkčnú triedu, šírkové pomery a podmienky dané tabuľkou č. 2 STN 736110/01 – „Charakteristiky funkčných tried MK A až C“; pri návrhu komunikácií zadefinovať uličnú čiaru
- riešiť pre každú navrhovanú zastávku zastávkovú niku a prístrešok pre cestujúcich – pre prímestskú a mestskú hromadnú dopravu
- rešpektovať pri navrhovaní peších trás STN 736110, menovite v ich šírke (min. šírka chodníka 1 500 mm)
- rešpektovať pri navrhovaní statickej dopravy pravidlo umiestnenia parkovacích miest zámerov (vrátane individuálnej bytovej výstavby) stanovené podľa STN 736110 a STN 736110/01 výlučne na vlastných pozemkoch
- upresniť tvary novo navrhovaných križovatiek v podrobnejšej dokumentácii

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

- nové transformačné stanice pre obsluhu rozvojových území uvažovať v prevažnej miere kioskového prevedenia s kábelovým privodom uloženým v zemi
- jestvujúce stĺpové a stožiarové transformačné stanice postupne meniť na murované
- nové vysokonapäťové (VN) rozvody v riešenom území navrhovať uložené v zemi
- sekundárne rozvody (NN) a domové prípojky v novej výstavbe navrhovať uložené v zemi
- elektromerové rozvádzače umiestňovať na hraniciach stavebných pozemkov tak, aby boli prístupné z verejných priestorov
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií riešiť ako kábelový, uložený v zemi
- rozvody nízkeho napätia riešiť ako zemné kábelové
- zabezpečiť dostatočné kapacity zdrojov pitnej a úžitkovej vody v nadväznosti na urbanistické riešenie, novú výstavbu, dostavbu a prestavbu
- zabezpečiť rozširovanie kanalizačnej siete mesta v častiach bez kanalizácie
- v rozvojových oblastiach zabezpečiť dôslednú delenú sústavu kanalizácie (oddelené odvádzanie splaškových a dažďových vôd)
- likvidovať dažďové vody prednostne v mieste ich vzniku (t.j. v prípade vhodných geologických podmienok lokálnym decentralizovaným alebo centralizovaným vsakovaním málo znečistených vôd do horninového podlažia – nariadenie vlády SR č. 296/2006, §6). V prípade nevhodných podmienok na vsakovanie vôd je potrebná ich detencia a následné regulované vypúšťanie do povrchových tokov alebo do stokovej siete v súlade s požiadavkami správcov
- zabezpečovať zadržiavanie dažďovej vody v území využívaním všetkých možností decentralnej retencie a detencie s cieľom zníženia dažďového odtoku
- vybudovať primárnu optickú sieť z jestvujúcich telekomunikačných uzlov s dostatočnou kapacitou optických vlákien s prihliadnutím na príslušné rezervy
- uvažovať v podrobnejšej dokumentácii s priestorom pre polozenie zemnej telekomunikačnej siete (metalická alebo optická sieť) ku každému stavebnému objektu

Vodné toky a plochy

- vykonať také technické opatrenia (decentrálna retencia a detencia dažďových vôd s reguláciou odtoku) pri navrhovaní zaústenia vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) do vodných tokov, aby z územia odtekalo také množstvo vôd, aké z územia prirodzene odtekalo pred zástavbou. Požiadavka správcu vodných tokov je, aby sa uvažovalo s pôvodným koeficientom odtoku (t.j. stav pred zástavbou) a aby sa

retenčné objemy dimenzovali na periodicitu 0,05 (doba opakovania 20 rokov) s dobou trvania dažďa podľa špecifikácie správcu (spravidla 15 - 120 min.)

Ochrana prírody a tvorba krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

- vo voľnej krajine podporovať a ochraňovať nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – prirodzené lesné porasty, vinohrady, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine a vo vinohradoch v podobe remízok, medzí, vetrolamov, stromoradií), ako aj vodné toky s brehovými porastmi
- uplatňovať koncepčno-regulačné opatrenia pre zachovanie prevažne prirodzeného charakteru tokov v území a rešpektovať brehové porasty a sprievodnú vegetáciu vodných tokov vymedzených ako biokoridory
- ponechať pozdĺž oboch brehov významných a drobných vodných tokov, pri rešpektovaní existujúcich zastavaných území, pásy zelene 5 – 10 m, ktoré zároveň plnia protieróznú funkciu
- vytvárať v poľnohospodárskej krajine predpoklady pre zakladanie a rozvoj prvkov ÚSES – dotvoriť prvky kostry ÚSES (biocentrá a biokoridory) formou interakčných prvkov
- v prípade kolízie rozvojových zámerov s prvkami ÚSES je tieto potrebné konzultovať s príslušným orgánom ŠOP

Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia

- rozšírenie a skapacitnenie ulice Panholec (K15)
- zriadenie zastávok autobusovej dopravy na Okružnej ulici, Seneckej ceste (súčasná štátna cesta II/502) pri Hypernove, Šenkvickej ceste, Panskom chodníku, Viničnianskej
- úprava a rozširovanie ciest na území mesta pri ich rekonštrukcii na požadovanú triedu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie
- pešie chodníky na území mesta ako systém postupne vybudovávaný s rekonštrukciami existujúcich a výstavbou novonavrhovaných komunikácií

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

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

Pozemok C-KN s parc. č. 5157/3, k. ú. Pezinok, je súčasťou územia mesta, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny (ÚPN-Z).

Pre zabezpečenie rozvoja a racionálneho využívania tohto územia je potrebné obstaráť vypracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie (územný plán zóny – ÚPN-Z), v ktorej treba stanoviť zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania.

Prehĺbenie územného plánu mesta a overenie možnosti optimálneho využitia územia je možné spracovaním urbanistickej štúdie v súlade s ustanoveniami §4 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Obstaráť urbanistickú štúdiu prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona môže každý, kto prejaví záujem o jej obstaranie. Obsah a rozsah urbanistickej štúdie, ako aj rozsah jej využitia, sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne resp. komunálne záujmy.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

Územnoplánovacia informácia nie je právne záväzná. Obsahuje výpis informácií z Územného plánu mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016.

Územný plán mesta Pezinok je zverejnený na webovom sídle mesta Pezinok:

<http://www.pezinok.sk/?yggid=891>

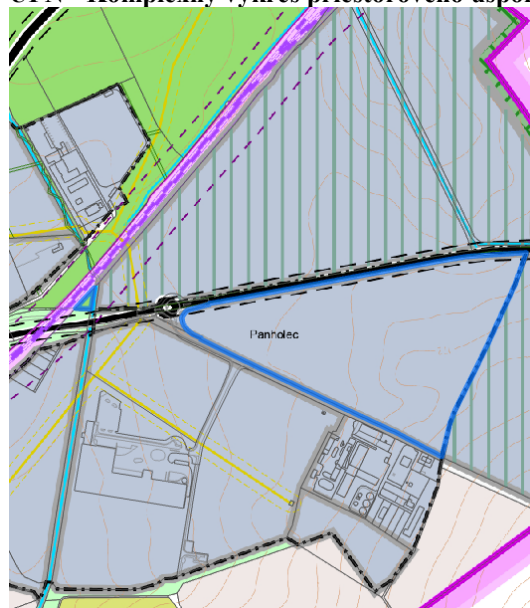
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do vyššie uvedeného zverejneného dokumentu.

Územnoplánovacia informácia je platná do schválenia zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo do schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie.

Ing. arch. Zdenka Augustiničová
vedúca referátu

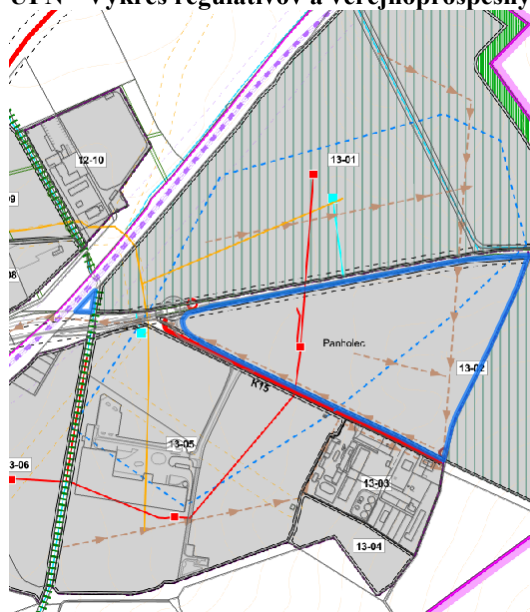
GRAFICKÁ PRÍLOHA

ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (výkres č. 2)



- — — hranica zastavaného územia - návrh
- územie výrobných a skladovacích areálov, podnikateľských aktivít a skladov
- trvalý trávny porast
- vodná plocha al. tok
- hlavné mestské cesty a radiály
- ochranné pásmo cestnej komunikácie
- železničná trať
- ochranné pásmo železníc
- Lokality, na ktoré 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!

ÚPN - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb (výkres č. 6)

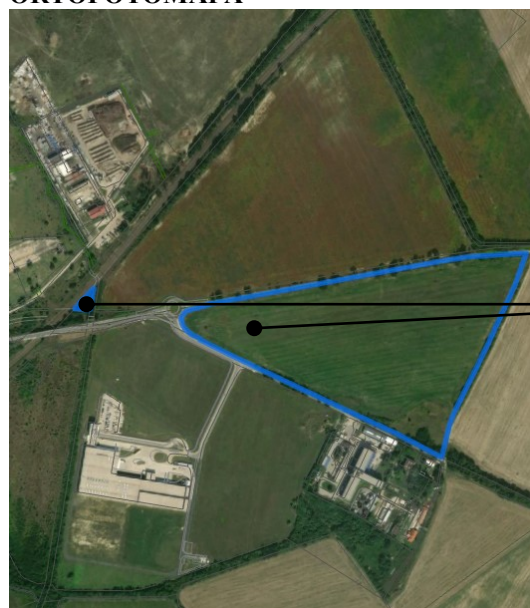


biokoridor

Verejnoprospešné stavby

- liniové (cestné komunikácie)
- bodové (zastávky MHD)
- trafostanica
- elektrické vedenie
- skupinový vodovod
- kanalizácia

ORTOFOTOMAPA



C-KN
5157/3 a 5153