



**Uzemný  
plán  
mesta  
Pezinok**



**záväzná  
časť**



2020

**Zmeny  
a doplnky  
č. 1/2018**



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 spol. 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**

Zodpovedný riešiteľ:

**Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.**

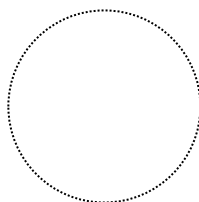
Mesto Pezinok

potvrďuje 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



## 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 (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 03-06 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“

za poslednú odrážku tejto kapitoly na str. 63 vložiť novú odrážku:

„• rezervovať vo výhľade koridory novej regionálnej trate z Pezinku do Smoleníc a novej regionálnej trate z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok.“

## 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“

za ôsmu odrážku na str. 81 vložiť novú odrážku:

„• nové regionálne trate z Pezinku do Smoleníc a z Vajnôr, cez Chorvátsky a Slovenský Grob po Pezinok“













## V kapitole

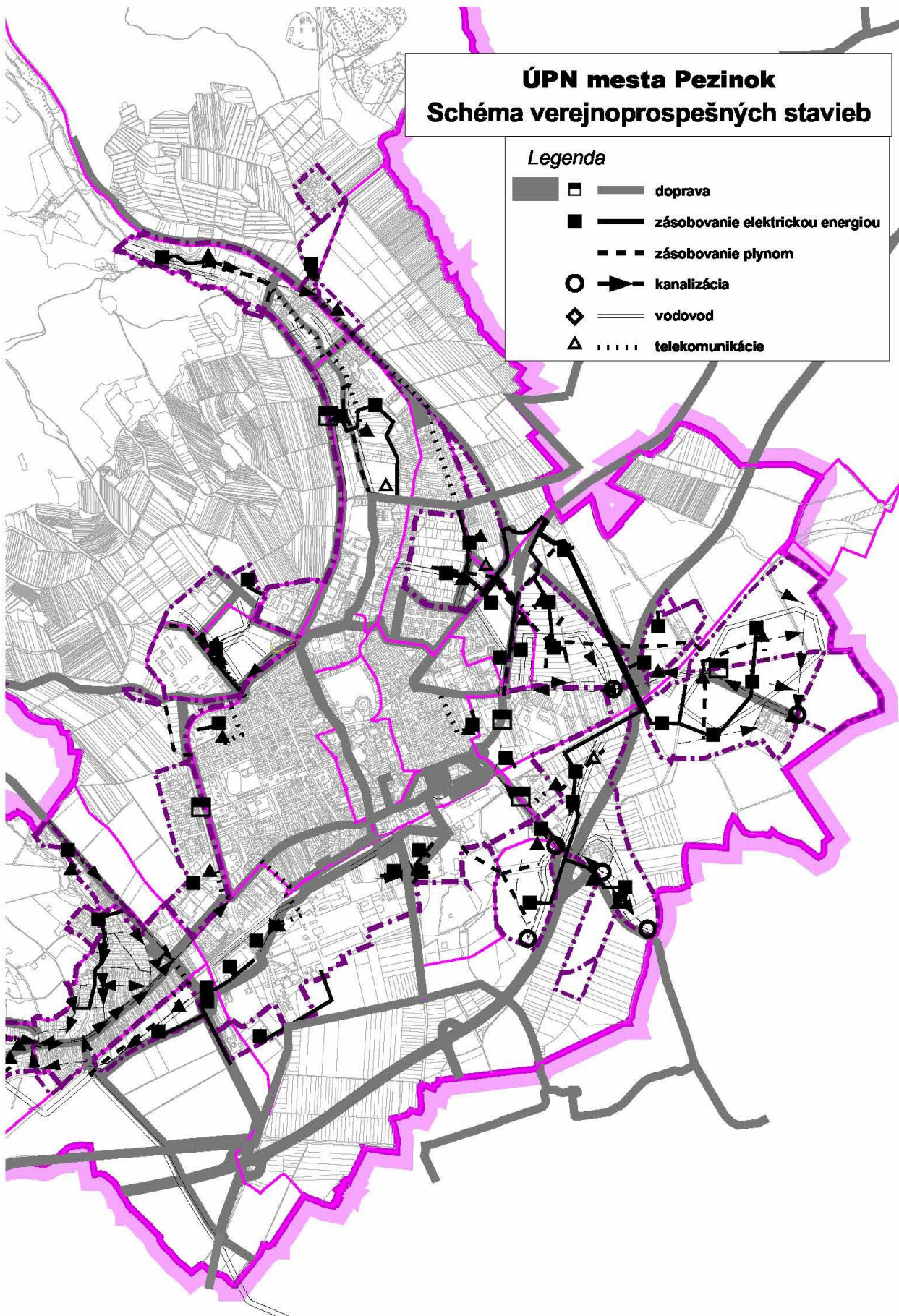
### 3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

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

## ÚPN mesta Pezinok Schéma verejnoprospešných stavieb

### Legenda

			doprava
			zásobovanie elektrickou energiou
			zásobovanie plynom
			kanalizácia
			vodovod
			telekomunikácie



## 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 obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		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
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
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
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

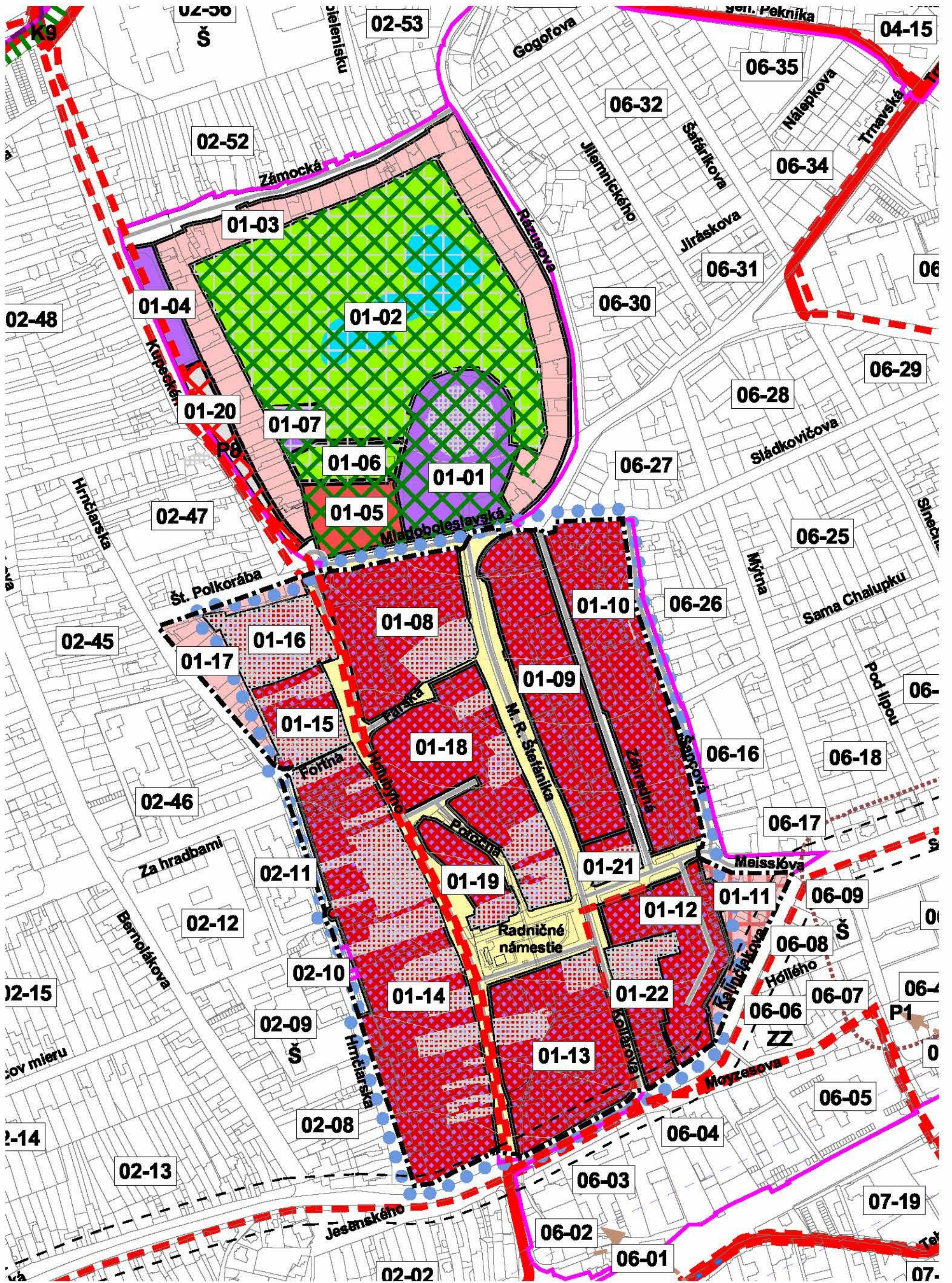
urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	označenie						
1	01 - 18	zmiešané územie mestského centra	MC	otvorená bloková zástavba zástavba (kompaktná 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 radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,50	rešpektovať distribučné plynovody SPP a ich ochranné pásma
3	03 – 28	územie občianskej vybavenosti - školy	OV-Š	voľná zástavba solitérov	nová výstavba	3	0,30	0,25	rešpektovať distribučné plynovody SPP a ich ochranné pásma

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

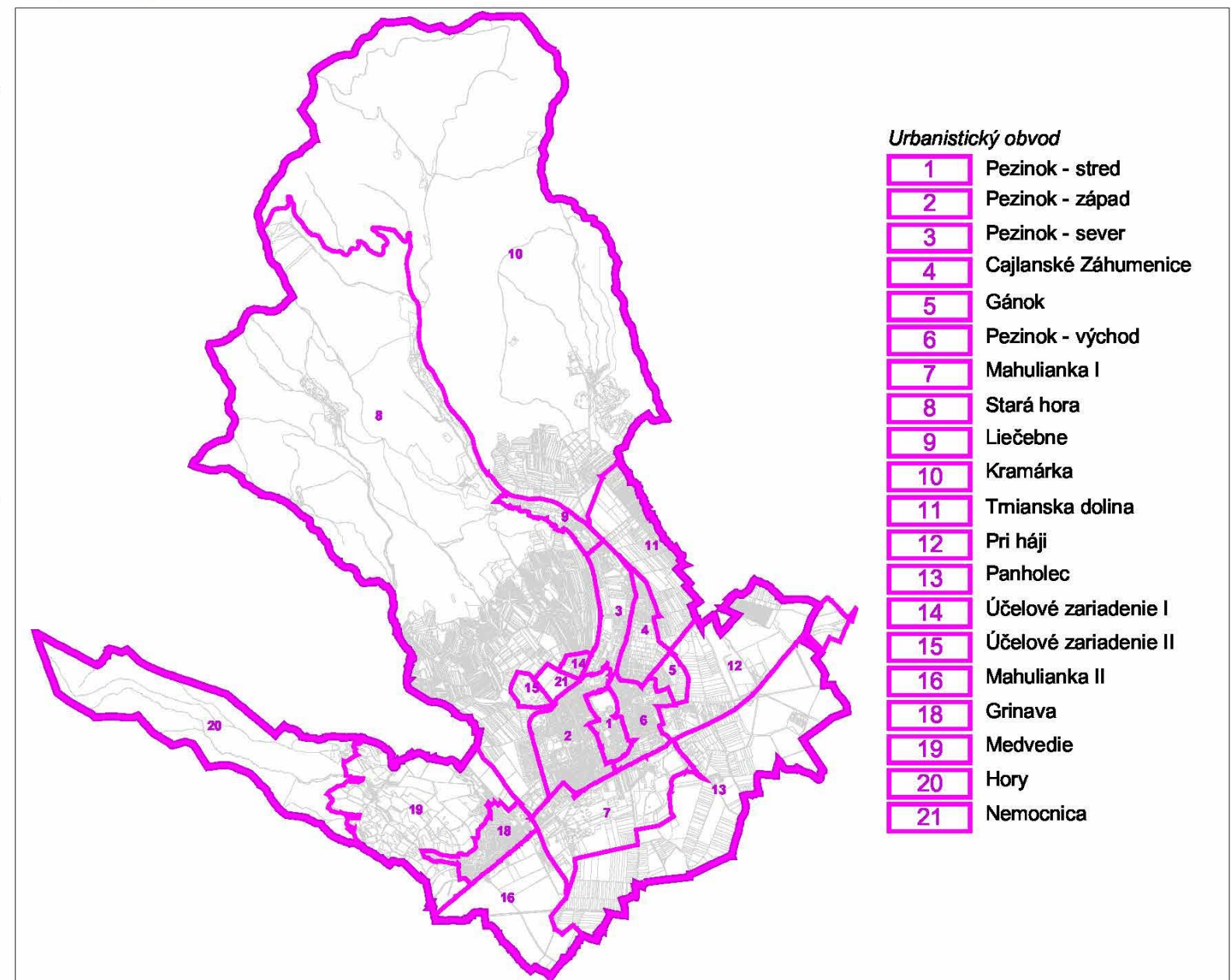
Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.

**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 vtáčie územie
- CHKO Malé Karpaty
- chránený strom
- hranica lesa
- ochranné pásmo lesa
- izolačná zeleň
- biokoridor
- biocentrum - existujúce
- biocentrum - navrhované



- Urbanistický obvod**
- 1 Pezinok - stred
  - 2 Pezinok - západ
  - 3 Pezinok - sever
  - 4 Cajlanské Záhumence
  - 5 Gánok
  - 6 Pezinok - východ
  - 7 Mahulianka I
  - 8 Stará hora
  - 9 Liečebne
  - 10 Kramárka
  - 11 Tmianska dolina
  - 12 Pri háji
  - 13 Panholec
  - 14 Účelové zariadenie I
  - 15 Účelové zariadenie II
  - 16 Mahulianka II
  - 18 Grinava
  - 19 Medvedie
  - 20 Hory
  - 21 Nemocnica

**LEGENDA**