

**05.01 Koncept zadania zmien a doplnkov č. 2
Územného plánu mesta Pezinok**

PREDKLADÁ: Ing. arch. Zdenka Augustiničová, vedúca referátu rozvoja mesta
SPRACOVALI: Ing. arch. Zdenka Augustiničová, vedúca referátu rozvoja mesta
Ing. arch. Silvia Jančová, referent územného plánovania
Ing. arch. Irenka Dorotjaková, referent územného plánovania

UZNESENIE MsZ č. 1-...../2021

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
v znení neskorších predpisov,

schvaľuje

Koncept zadania zmien a doplnkov č.2 Územného plánu mesta Pezinok

- a) bez pripomienok
- b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa

V zmysle uznesenia MsZ č. 1-155/2021 zo dňa 24.06.2021 predkladáme Mestskému zastupiteľstvu na schválenie Koncept zadania zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu mesta Pezinok (ďalej len „koncept zadania“). Účelom konceptu zadania nie je navrhnuť riešenie, ale vypracovať podklady pre výber

- odborne spôsobilej osoby na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie
- a odborne spôsobilej osoby na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

Predložený koncept zadania je zameraný hlavne na

- zabezpečenie udržateľného rozvoja mesta
- zvýšenie kvality bývania
- stabilizáciu existujúcej obytnej štruktúry
- doplnenie základnej občianskej vybavenosti (školy, škôlky, sociálne služby, obchody a základné služby pre verejnosť a pod.) vo väzbe na dochádzkovú vzdialenosť do týchto zariadení a ich spádové územie
- úpravu a doplnenie cestnej siete, ako aj technickej infraštruktúry
- podporu pešej a cyklistickej mobility
- adaptáciu na zmeny klímy (zelená a modrá infraštruktúra)
- zadefinovanie lokalít pre verejnoprospešné stavby
- zosúladenie terminológie územného plánu s inými právnymi predpismi
- sprehľadnenie a upresnenie použitých pojmov, definícií a regulatívov, ako aj doplnenie nových (chýbajúcich)

Presné znenie jednotlivých zmien a doplnkov územného plánu bude predmetom samotného procesu spracovávaného a prerokovávaného územnoplánovacej dokumentácie v zmysle zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

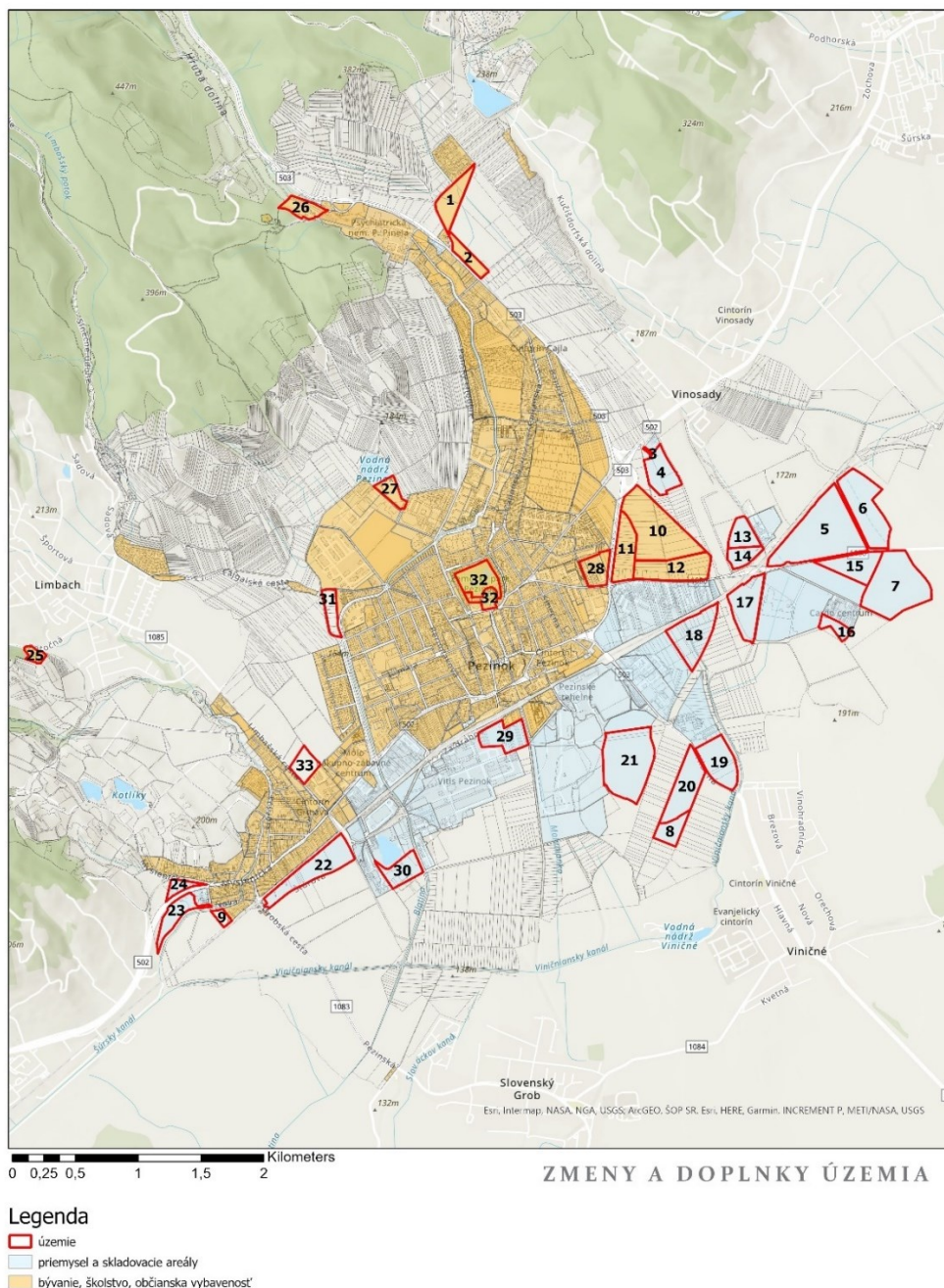
Na základe analýz spracovaných na Referáte rozvoja mesta sa preukázal vysoký nepomer medzi funkciou bývania (bytovými jednotkami) a zodpovedajúcou sociálnou, technickou a zelenou infraštruktúrou (nedostatok zariadení v oblasti školstva a sociálnych služieb, nepostačujúce cesty a inžinierske siete). Taktiež vystala potreba upresnenia a sprehľadnenia pojmov, definícií a regulatívov v záväznej textovej časti.

Predložený koncept zadania je výsledkom viacerých diskusií s poslancami MsZ a podnetov zo zasadnutí komisií MsZ. Obstaranie zmien a doplnkov nie je podmienené schválením v MsZ, ale kvôli transparentnosti celého procesu a lepšej informovanosti predkladáme koncept zadania na schválenie MsZ.

Koncept zadania zmien a doplnkov č. 2 ÚPN mesta Pezinok

1. KOMPAKTNÉ MESTO

- udržateľná infraštruktúra = efektívna správa mesta, revízia územia: vypustenie, zmena funkcie

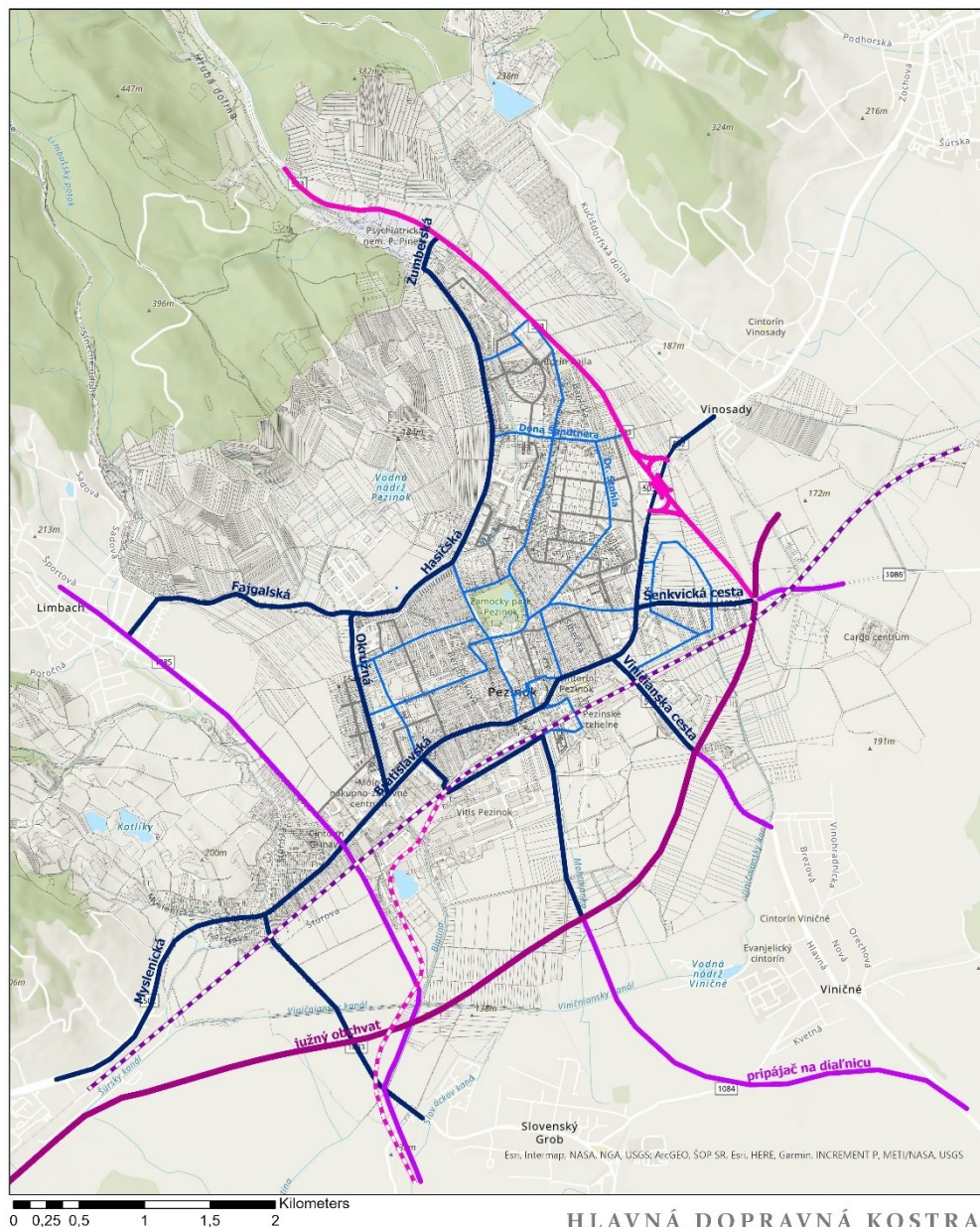


Jednotlivé zmeny a doplnky sú rozdelené do samostatných území č. 1 až 33 (viď Príloha č. 1):

- územia č.1 až 9 – vypustenie zo zastavaných plôch – lokality, na ktoré nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.
- územia č. 10 až 12 – prehodnotenie – lokality, ktorým bol udelený súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy za dodržania podmienky ukončenia realizácie obchvatu (Cesta II/502 Pezinok – Modra)
- územia č. 13 až 33 – odporúčaná zmena funkcie

2. DOPRAVA - hlavná dopravná kostra = súlad s rozvojom

- rozvojové plochy v UPN PK sú navrhnuté na dopravu a na obchvat;
- vyváženosť všetkých druhov dopravy v meste, miestne komunikácie, MHD, peší pohyb, cyklokomunikácie
- severná okružná komunikácia (investičný zámer Okružná – Fajgalská - Hasičská);
- obchvat Pezinka (preložka II/502, BSK);
- zberné nosné komunikácie, prepojenia radiálne;
- pripojenie na diaľnicu;
- doplnenie cyklistickej dopravy, pešie trasy, zredukovanie automobilov,
- prehodnotiť statickú dopravu a jej polohu, parkovacie domy

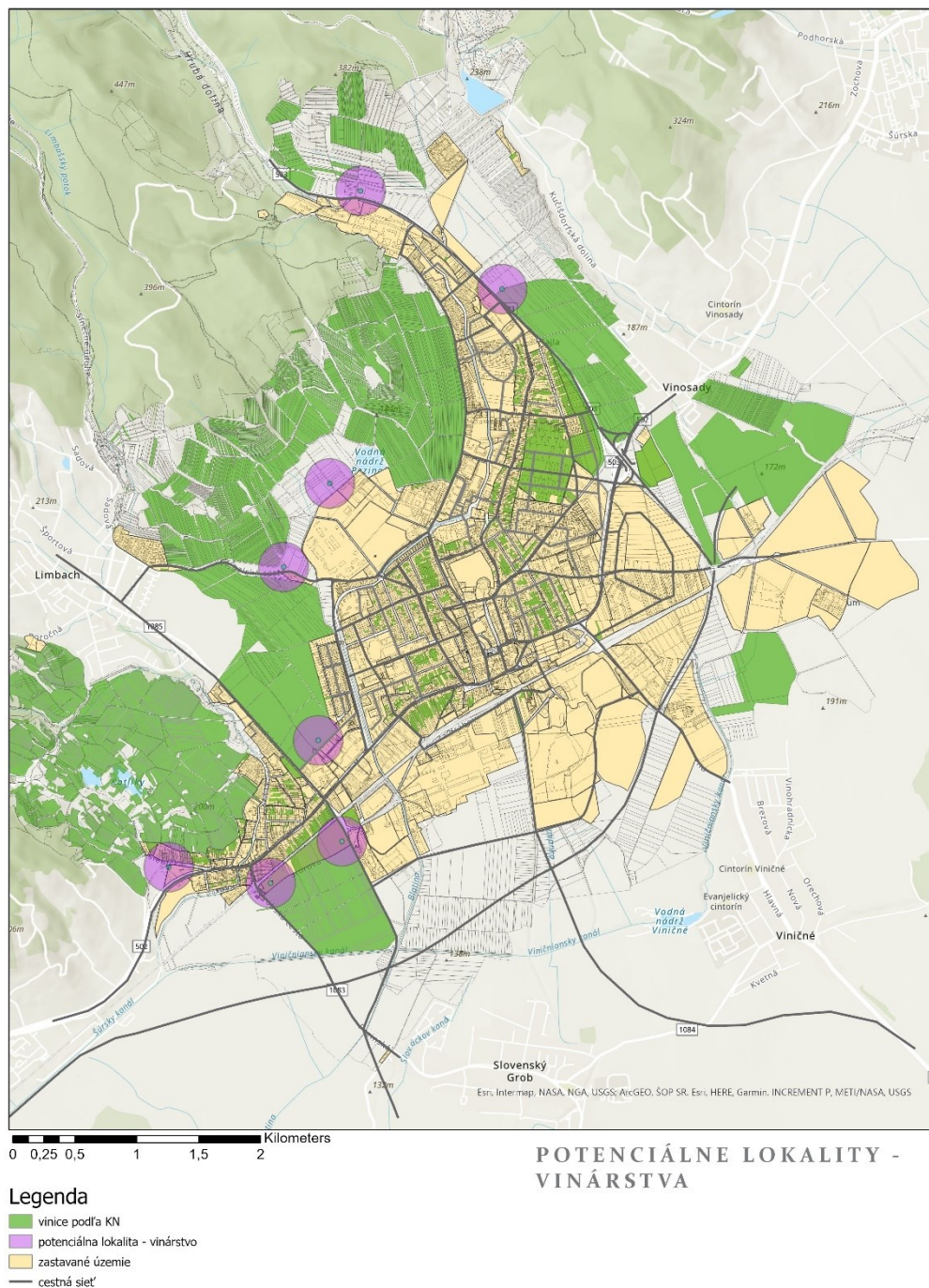


Legenda

- | | | |
|--------|--------|----------------------|
| BSK_B1 | mPK_C1 | železnica_existujúca |
| BSK_B2 | mPK_C2 | železnica_návrh |
| BSK_B3 | mPK_C3 | |

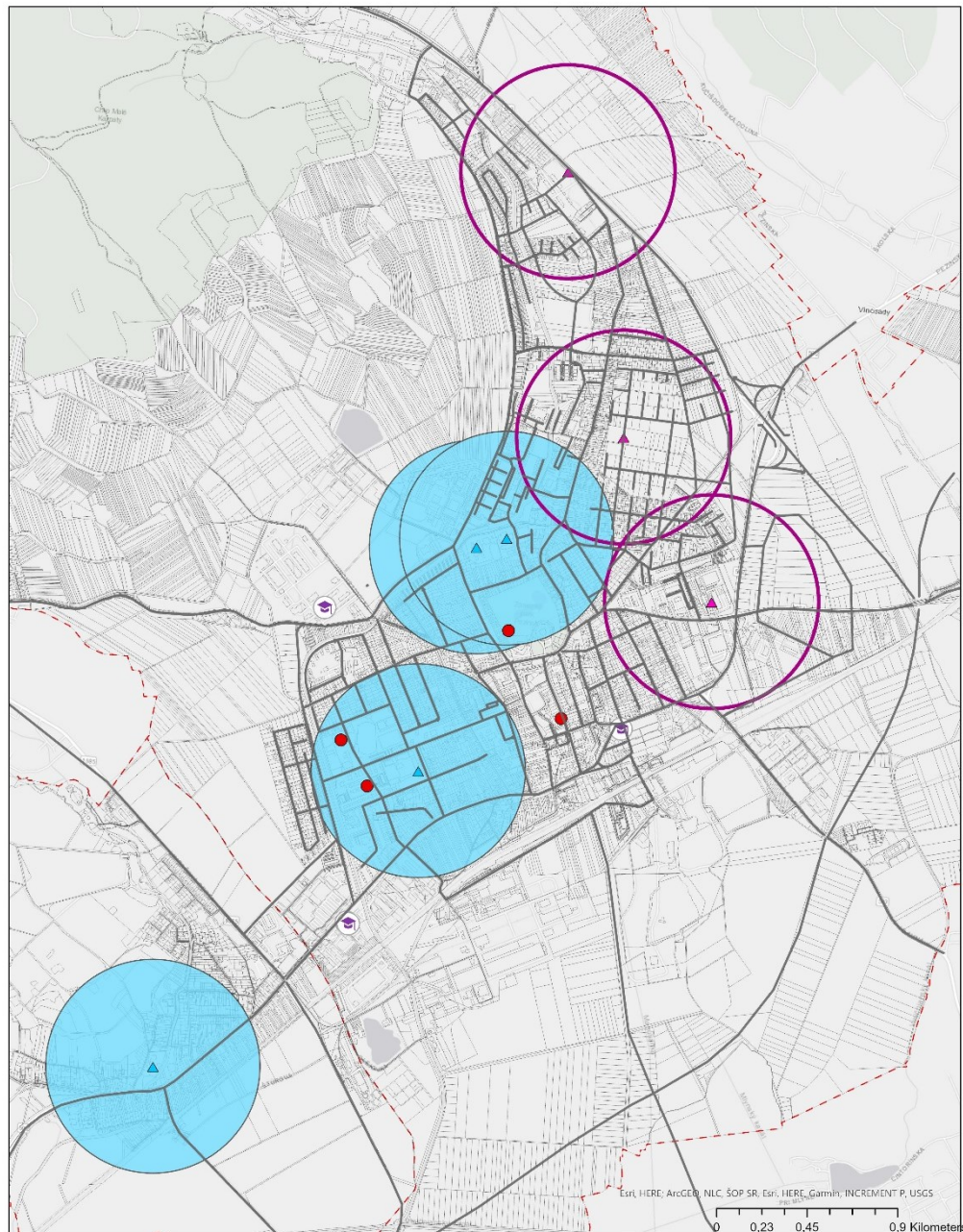
3. PEZINOK – VINÁRSKE A VINOHRADNÍCKE MESTO

- vyšpecifikovať možnosti na vznik zariadení na výrobu vína a v súvislosti s tým aj reprezentatívne oblasti pri vstupoch do mesta;
- drobná stavebná činnosť, výstavba vinohradníckych domčekov vo viniciach (v súčasnosti zakázané) na odloženie náradia, na prezentáciu/ochutnávku; priaznivo dotvoriť kolorit;
- potenciálne lokality na vinárstva - vytvorenie podmienok na spracovanie hrozna a prezentáciu procesov spracovania a výroby vinárskych produktov



4. PREHODNOTENIE A DOPLNENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (VPS)

- zdefinovať lokality pre VPS; definícia VPS, ako sa uplatňujú regulatívy pri VPS;
- doplnenie základnej občianskej vybavenosti (predovšetkým školy, škôlky, sociálne služby, obchody a základné služby pre verejnosť a pod.) vo väzbe na dochádzkovú vzdialenosť do týchto zariadení a ich spádové územie;
- nové administratívno-komerčné centrum okresného významu, odľahčenie historického jadra, zvýraznený potenciál pamiatkovej zóny;
- cestné komunikácie (úprava a doplnenie cestnej siete, podpora pešej a cyklistickej mobility)
- technická infraštruktúra (inžinierske siete)



Legenda

- ▲ Základné školy
- ▲ Základné školy navrhované
- Základné školy iné
- ⊕ Stredné školy
- Základné školy navrhované 800m
- Základné školy 800m
- cestná sieť

ZÁKLADNÉ ŠKOLY (800M) A NÁVRH ROZVOJA

5. ZELENÁ A MODRÁ INFRAŠTRUKTÚRA, KOSTROVÁ ZELEŇ

- navrhnuť aleje, definovať adaptačné opatrenia na zmenu klímy v kontexte na R-ÚSES PK 2019, (potreba spracovania Adaptačného plánu mesta na zmeny klímy).

A. Zeleň v meste a rekreačná zeleň (zelená infraštruktúra)

- biokoridory a biocentrá – dodefinovanie regulácie
- aleje, stromoradia, stromy, skupiny stromov, krovité a bylinné porasty, biotopy, trávniky a pobytové lúky, interakčné prvky;
- parky a parčíky;
- vegetačné strechy a fasády (vzťah ku koeficientu zelene);
- rekreačný les v súvislosti s rekreačnými oblasťami.

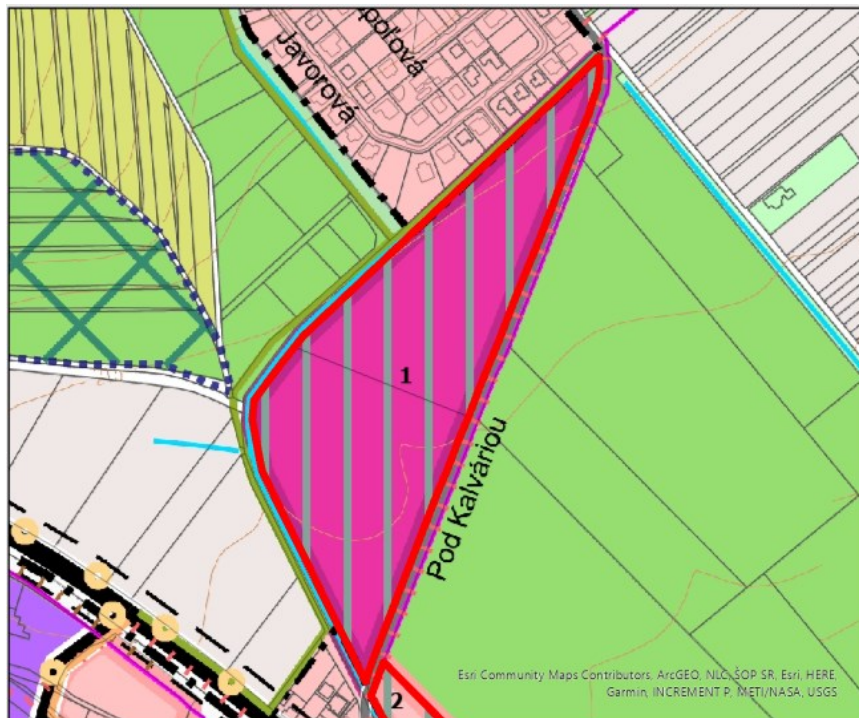
B. Narábanie s vodou v meste (modrá infraštruktúra)

- záplavové územia, povodne
- dažďové vody v meste (riešenie dažďovej kanalizácie a narábanie s dažďovou vodou)

6. ÚPRAVA A DOPLNENIE TEXTOV, POJMOV A ICH DEFINÍCIÍ A REGULATÍVOV

- zosúladiť terminológiu územného plánu s inými právnymi predpismi
- sprehľadniť a upresniť použité pojmy, definícií a regulatívov, ako aj doplnenie nových (chýbajúcich)
- prehodnotenie počtu lokalít s požiadavkou na spracovanie územných plánov zón (24 lokalít);
- úprava a doplnenie definícií pojmov ako napr. rekreačná oblasť, pozemok stavby, zastavaná plocha, plochy zelene, špecifické spevnené plochy – bazény, občianska vybavenosť (z hľadiska významu)
- miestne komunikácie – riešiť v súvislosti s prístupom a parkovaním na vymedzených pozemkoch (v kontexte s Plánom rozvoja komunikácií / cestnej siete);
- statická doprava (parkovanie v meste, rekreačných oblastiach a extraviláne, potenciálne lokality na parkoviská, hromadné garáže, podzemné garáže, parkovacie domy) – súvislosť s adaptačnými opatreniami na zmeny klímy;
- podpora pešej mobility a cyklodopravy, vytváranie navzájom logicky prepojených bezpečných koridorov a trás
- definícia pojmov a regulácia – reklamné stavby, drobné stavby, iné objekty (napr. mobilné domy, unimobunky), nájomné a služobné byty
- určenie odstupov od hraníc pozemkov (uličné, stavebné čiary);
- dostupnosť do škôlok a škôl, aj z rekreačných oblastí;
- definícia záhradkárska funkcia, záhradkárskych osád, stanoviť presné regulatívy záhradkárske chaty a objekty
- aplikácia koeficientov pri úpravách existujúcich stavieb (dostavba, nadstavba); parkovacie stojiská;
- vyšpecifikovať rekreačné oblasti – doplniť definíciu funkcie rekreácie, stanoviť presné regulatívy pre rekreačné chaty a objekty;
- regulácia oplotenia, priechodnosť poľných a lesných ciest;
- hranice zastavaného územia + pridať hranice rekreačných oblastí;
- drobenie pozemkov, znehodnocovanie susedných pozemkov; aplikácia regulatívov na zvyšný pozemok po odčlenení jeho časti (pôvodný pozemok stavby sa rozdelí na časti, ktoré nie sú v súlade s regulatívami)
- verejné mestské priestranstvá – doplnenie definície a regulácie;
- lokalita Glejovka (život a bývanie tamjších obyvateľov).

NÁVRH ZMENY č. 1



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
10-02	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	60 791,5

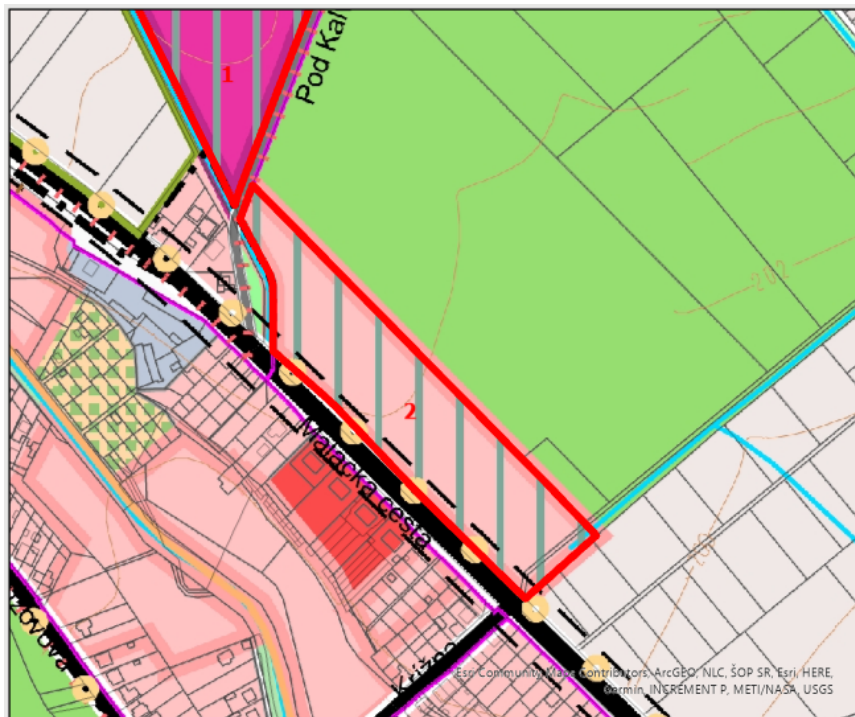
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 2



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
11-01	Obytné územie – rodinné domy	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	33 622,6

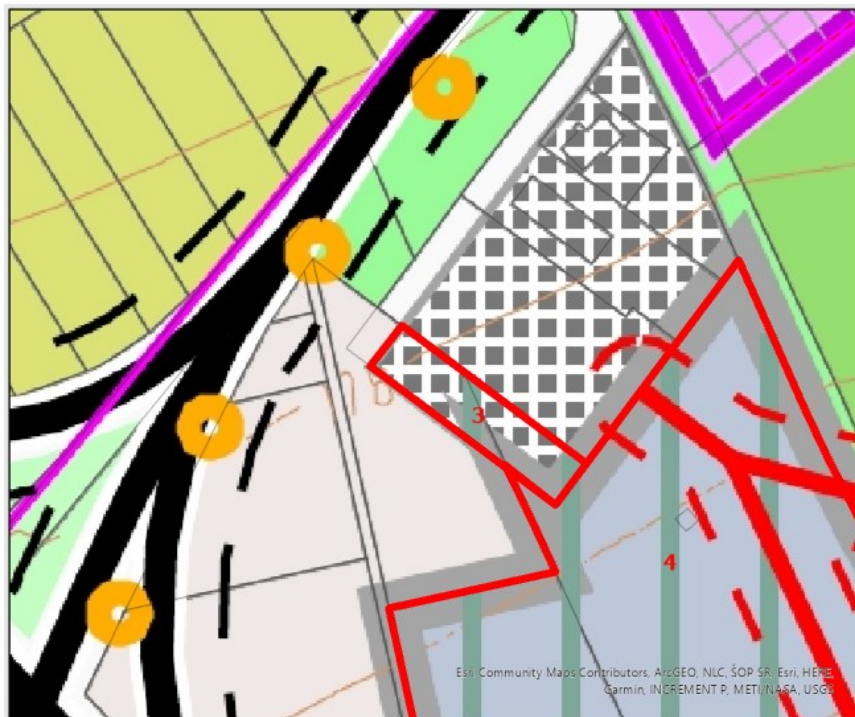
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 3



Návrh zmeny:		REVÍZIA FUNKCIE + VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
12-11	Vyhradené územie zariadení nadradených systémov TI	Ponechanie funkcie, dodefinovať existujúci BD Vypustenie časti, návrh: územie poľnohosp. využ. plôch	1 613,9

Odôvodnenie:

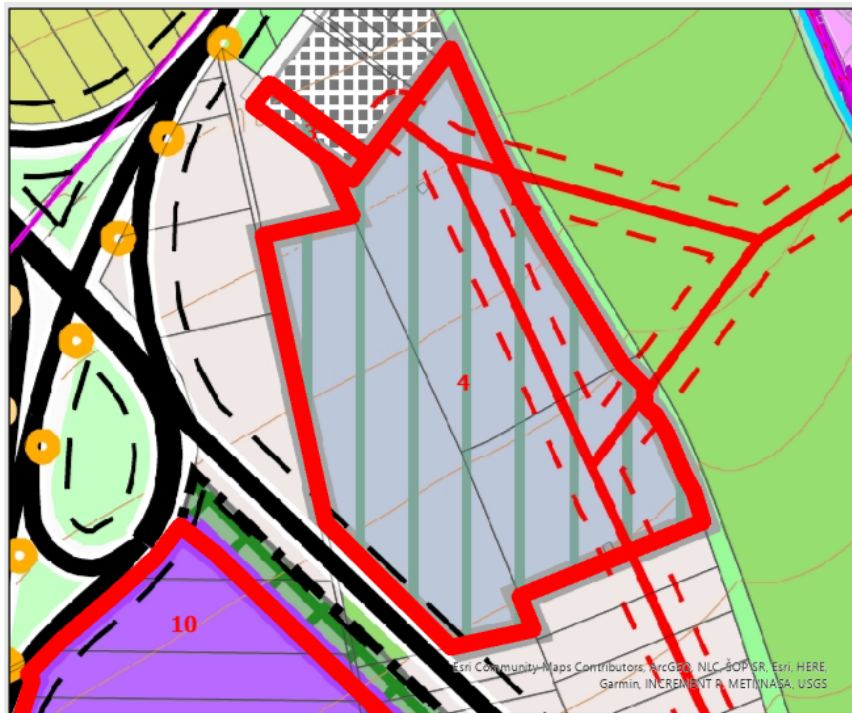
1. časť: do funkčného využitia potreba dodefinovať existujúci bytový dom (4 byty?)

2. časť: Vypustenie časti urbanistického bloku.

Dôvody:

- preveriť funkciu bývania, potreba dodefinovať prípustné / neprípustné funkcie
- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.

NÁVRH ZMENY č. 4



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
12-12	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	66 098,9

Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

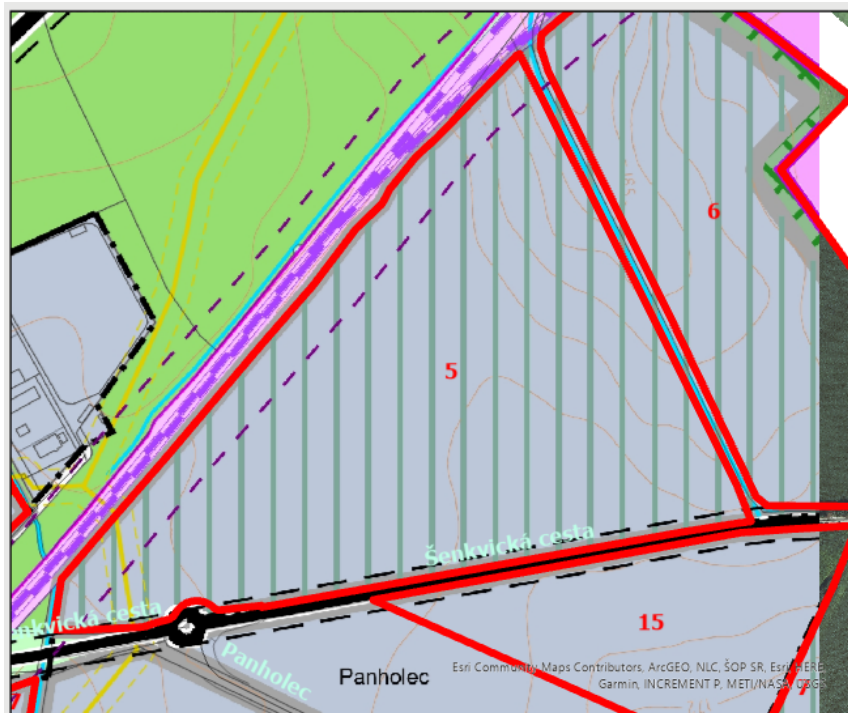
- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.

doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

- lokalita je izolovaná od súčasne zastavaného územia, tvorí satelit

- narúša sa ucelenosť poľnohospodárskej pôdy

NÁVRH ZMENY č. 5



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-01	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	252 523,8

Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 6



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-01	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	141 270,1

Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 7



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-02	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	197 733,0

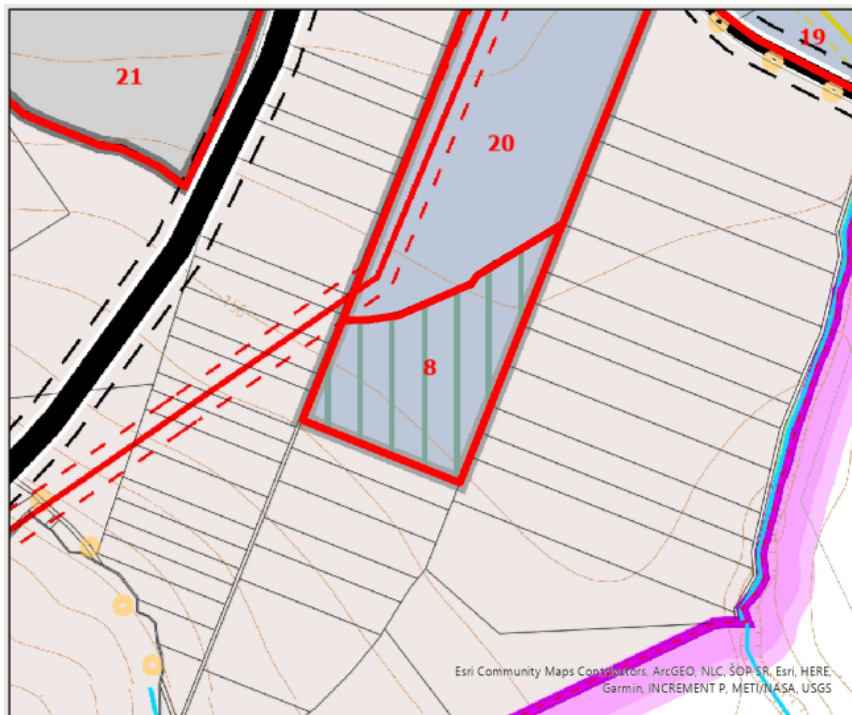
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

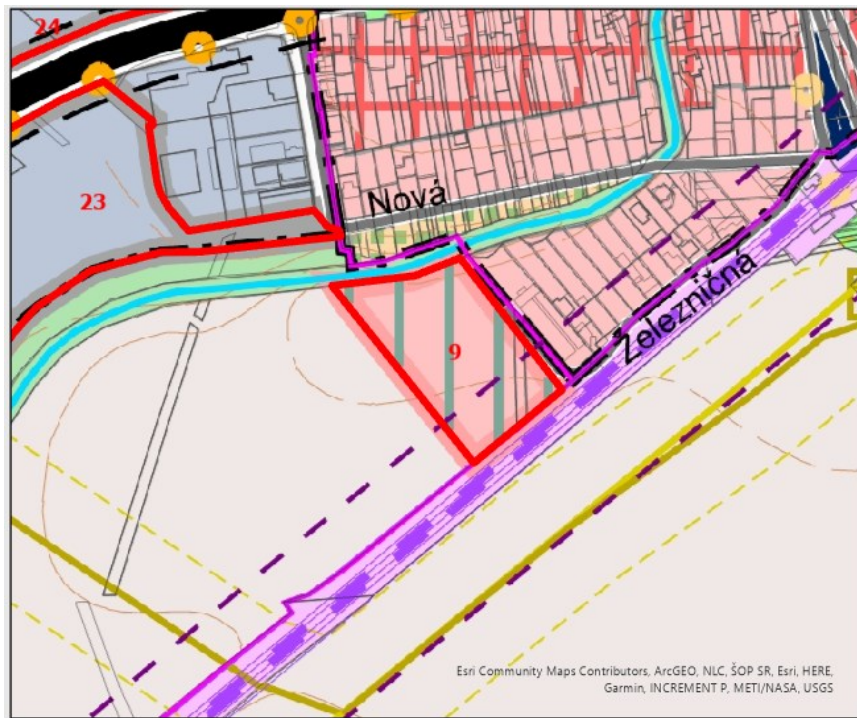
- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 8



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-12	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	38 663,6
Odôvodnenie:			
Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (časti urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne. Dôvody: - lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu. - doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru - lokalita je izolovaná od súčasne zastavaného územia, tvorí satelit - narúša sa ucelenosť poľnohospodárskej pôdy			

NÁVRH ZMENY č. 9



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE alebo ZMENA FUNKCIE UB	
Označenie	Pôvodná funkcia	Navrhovaná zmena	Výmera (m ²)
UB 19-01	Obytné územie – rodinné domy	Potreba určiť funkciu, návrh: územie záhradkárskych osád a záhradiek	11 830,2

Odôvodnenie:

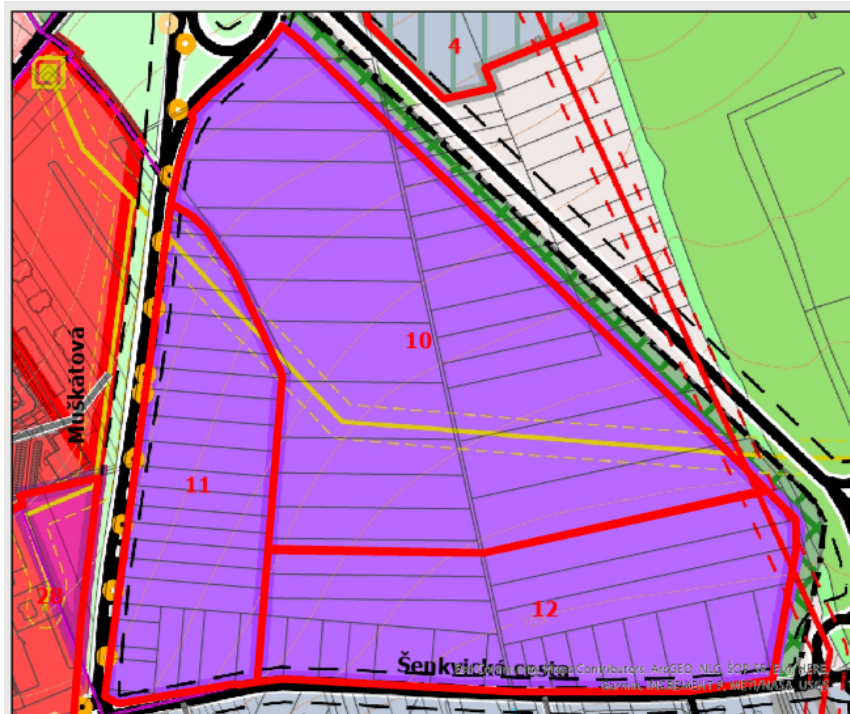
Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Vypustenie rozvojovej plochy rodinné domy je v Pezinku dostatok.

Dôvody:

- lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
- občania sa zaujímajú o to, kde na území Mesta je možné zriadiť záhradky. Mesto Pezinok nemá v platnom ÚPN PK určené nové plochy pre toto funkčné využitie
- v tomto území sa nachádza biokoridor, čiastočne je dotknuté železnicou a jej ochranným pásmom.

NÁVRH ZMENY č. 10

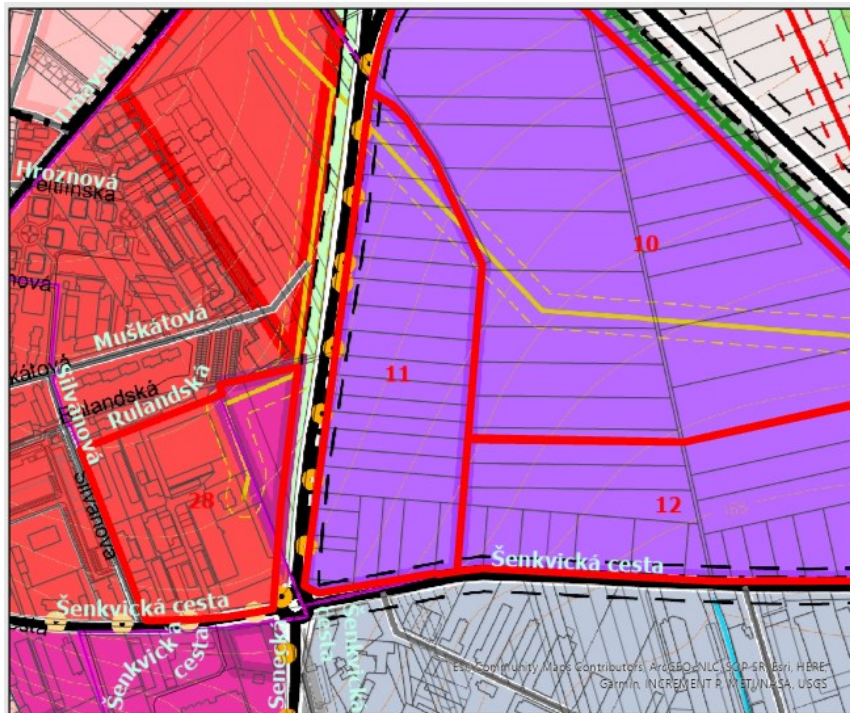


Návrh zmeny:		VÝPUSTENIE ČASTI ÚZEMIA	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
12-07	Územie občianskej vybavenosti	Potreba určiť, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	204 625,8

Odôvodnenie:

- Potreba redukcie rozvojového územia v platnom územnom pláne (na novú výstavbu a urbanizáciu). Dôvody:
- stanovisko Obvodného pozemkového úradu v Bratislave zo dňa 22.02.2013, v ktorom udeľuje súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy za dodržania podmienky ukončenia realizácie obchvatu (Cesta II/502 Pezinok – Modra)
 - nevyhovujúci stav v počte zariadení základnej občianskej vybavenosti školstva, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
 - kapacitne poddimenzované existujúce zariadenia, nemoderný štandard, nevhodné umiestnené voči existujúcej zástavbe a vzhľadom na rozvojové územia.
 - nevyhovujúci stav a nedostatočné dimenzie existujúcej cestnej siete a technickej infraštruktúry

NÁVRH ZMENY č. 11



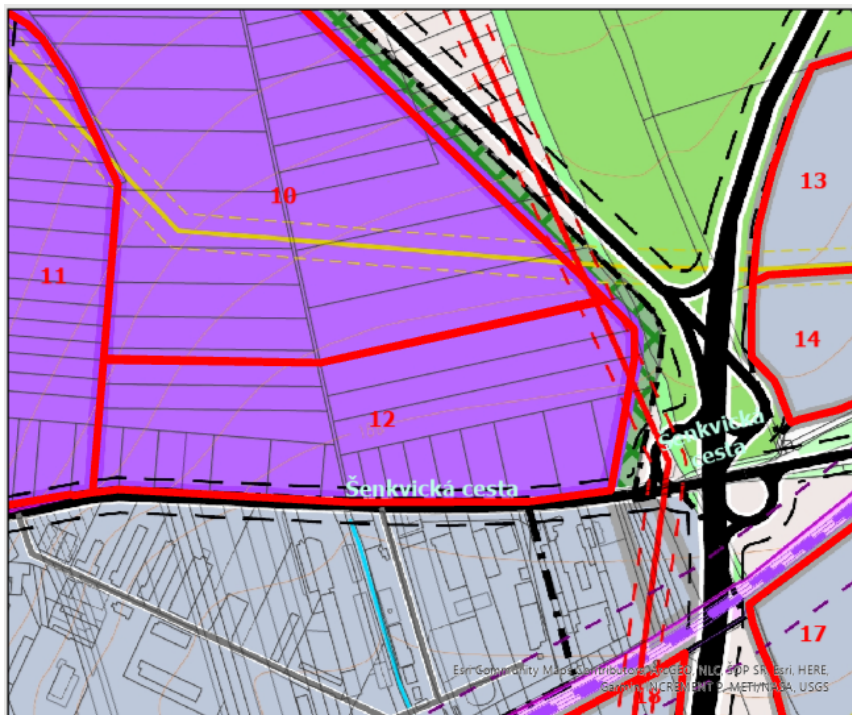
Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA/DOPLNENIE FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
05-05	Územie občianskej vybavenosti	Potreba určiť funkciu, návrh: zariadenia pre okres (školy, zdravotníctvo, služby, a pod.)	77 417,5

Odôvodnenie:

Potreba redukcie rozvojového územia v platnom územnom pláne (na novú výstavbu a urbanizáciu). Dôvody:

- stanovisko Obvodného pozemkového úradu v Bratislave zo dňa 22.02.2013, v ktorom udeľuje súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy za dodržania podmienky ukončenia realizácie obchvatu (Cesta II/502 Pezinok – Modra)
- nevyhovujúci stav v počte zariadení základnej občianskej vybavenosti: školy, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- kapacitne poddimenzované existujúce zariadenia, nemoderný štandard, nevhodné umiestnené voči existujúcej zástavbe a vzhľadom na rozvojové územia.
- nevyhovujúci stav a nedostatočné dimenzie existujúcej cestnej siete a technickej infraštruktúry

NÁVRH ZMENY č. 12



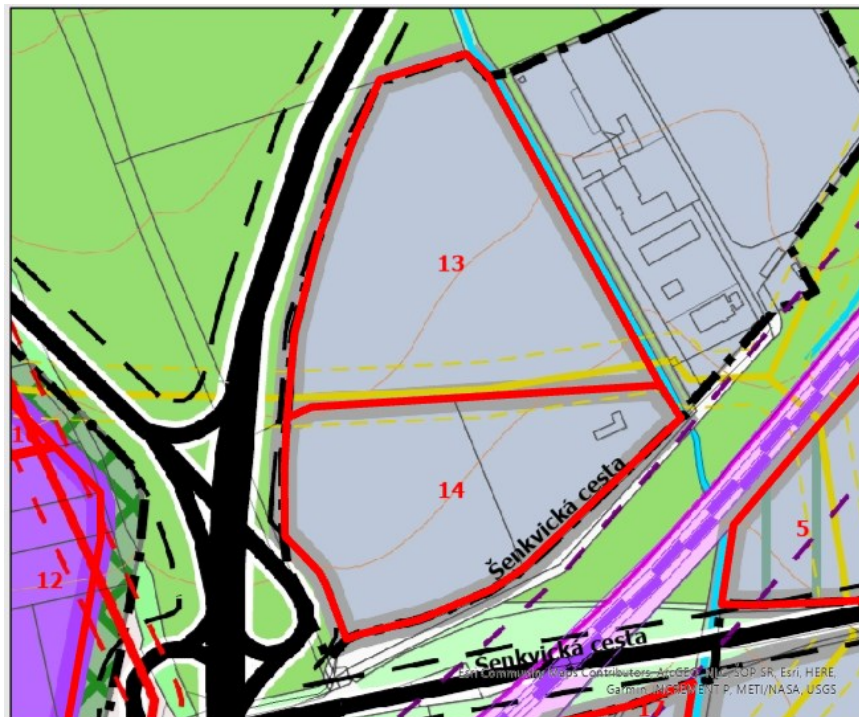
Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA/DOPLNENIE FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
12-07	Územie občianskej vybavenosti	Potreba určiť funkciu, návrh: zariadenia pre okres (školy, zdravotníctvo, služby, a pod.)	105 383,6

Odôvodnenie:

Potreba redukcie rozvojového územia v platnom územnom pláne (na novú výstavbu a urbanizáciu). Dôvody:

- stanovisko Obvodného pozemkového úradu v Bratislave zo dňa 22.02.2013, v ktorom udeľuje súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy za dodržania podmienky ukončenia realizácie obchvatu (Cesta II/502 Pezinok – Modra)
- nevyhovujúci stav v počte zariadení základnej občianskej vybavenosti: školy, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- kapacitne poddimenzované existujúce zariadenia, nemoderný štandard, nevhodné umiestnené voči existujúcej zástavbe a vzhľadom na rozvojové územia.
- nevyhovujúci stav a nedostatočné dimenzie existujúcej cestnej siete a technickej infraštruktúry

NÁVRH ZMENY č. 13



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
12-09	Územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	60 791,5

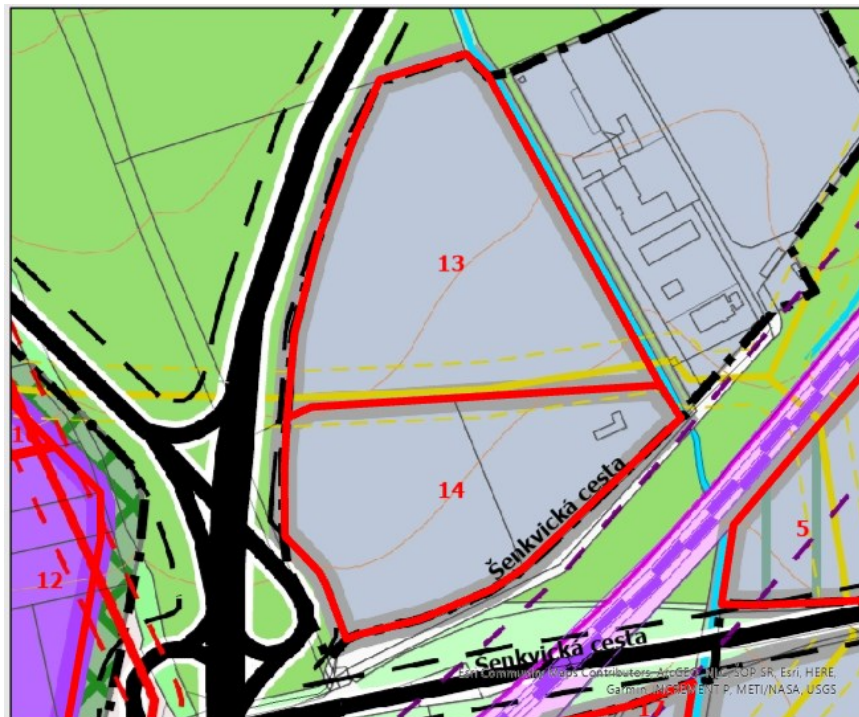
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- vodný tok a sprievodná vysoká zeleň tvoriaca interakčný prvok ekologického systému územnej stability (biokoridor)
- ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy

NÁVRH ZMENY č. 14



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
12-08	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	33 417,3

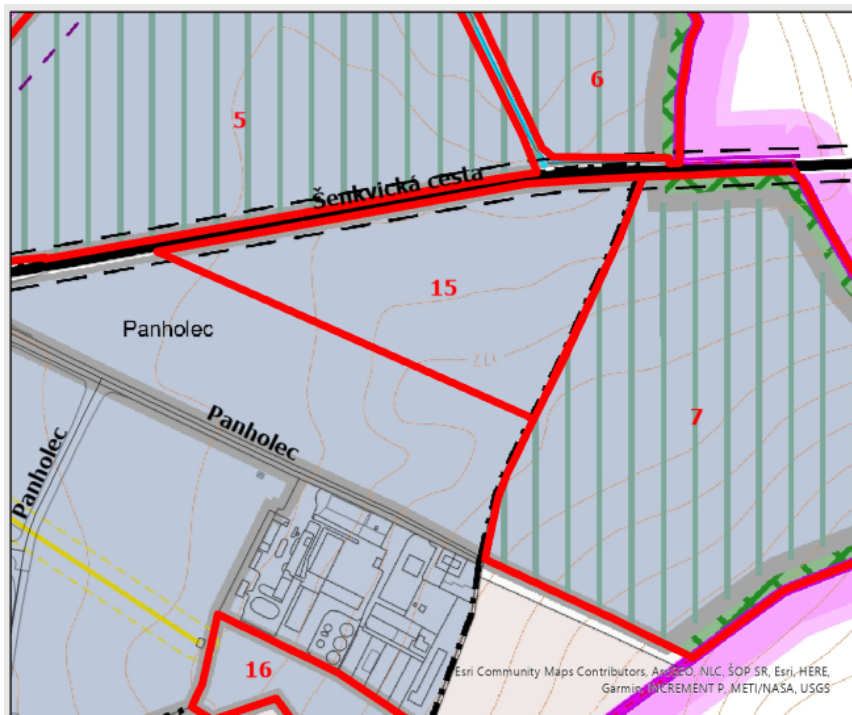
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- vodný tok a sprievodná vysoká zeleň tvoriaca interakčný prvok ekologického systému územnej stability (biokoridor)
- ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy

NÁVRH ZMENY č. 15



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-02	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	75 427,9

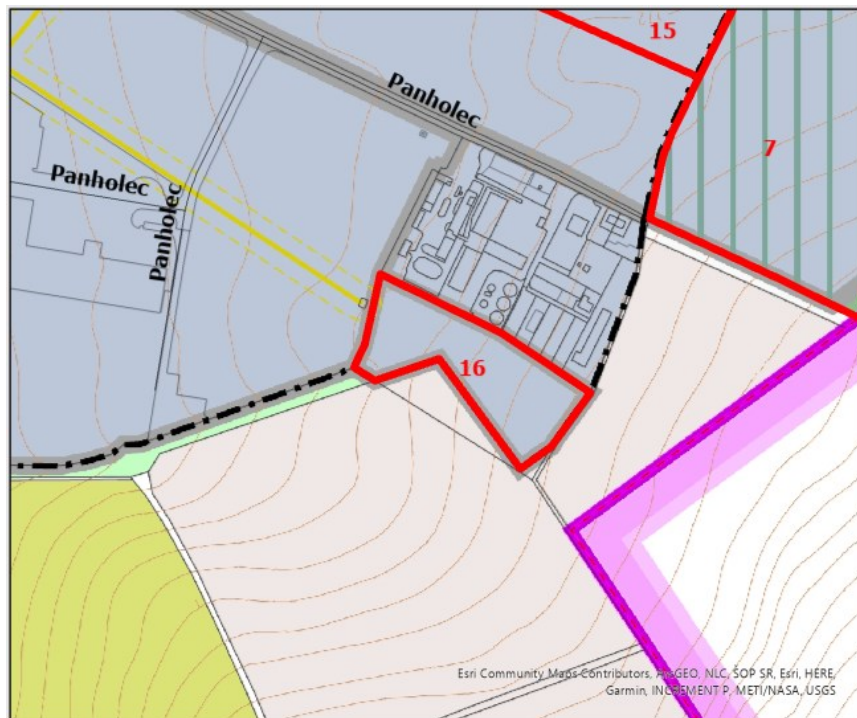
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

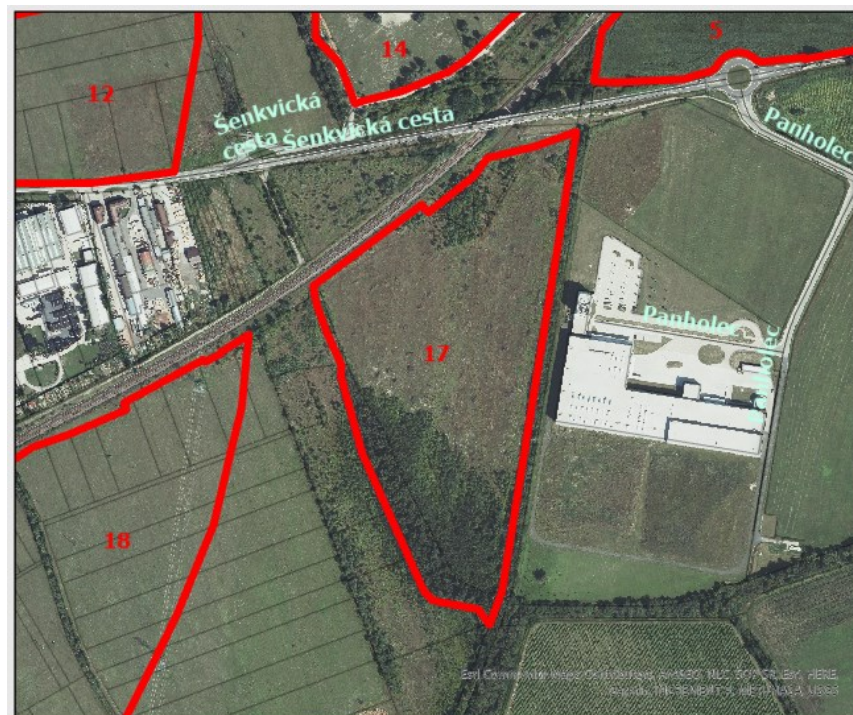
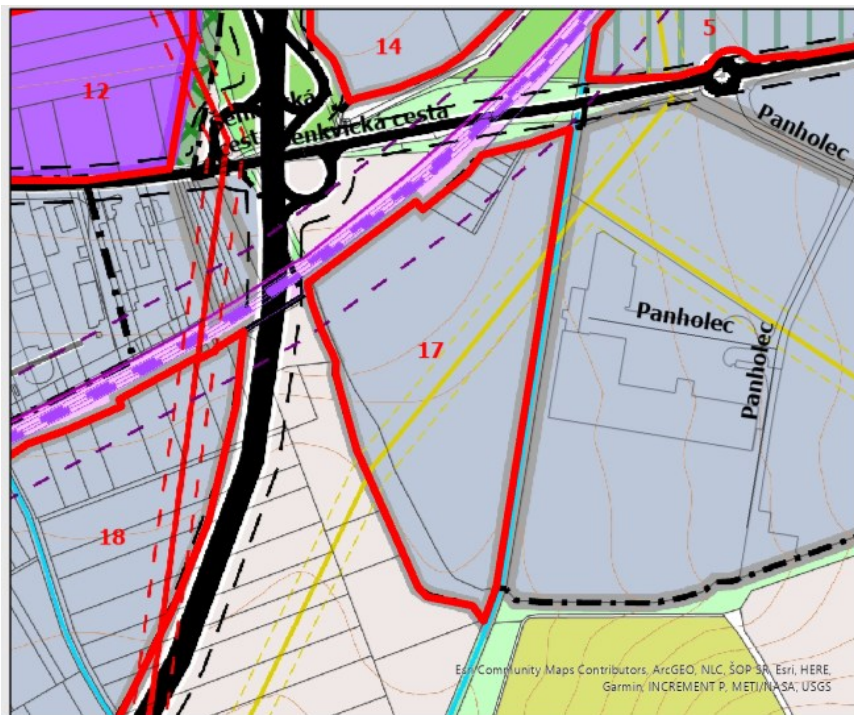
- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- vysoká zeleň tvoriaca interakčný prvok ekologického systému územnej stability
- ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy

NÁVRH ZMENY č. 16



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-04	územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: Ostatná vysoká zeleň	23 196,2
Odôvodnenie:			
Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne. Dôvody: - doteraz nezastavaná lokalita - hodnotná vysoká zeleň tvoriaca ucelený masív - ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy			

NÁVRH ZMENY č. 17



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-06	územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	93 416,8

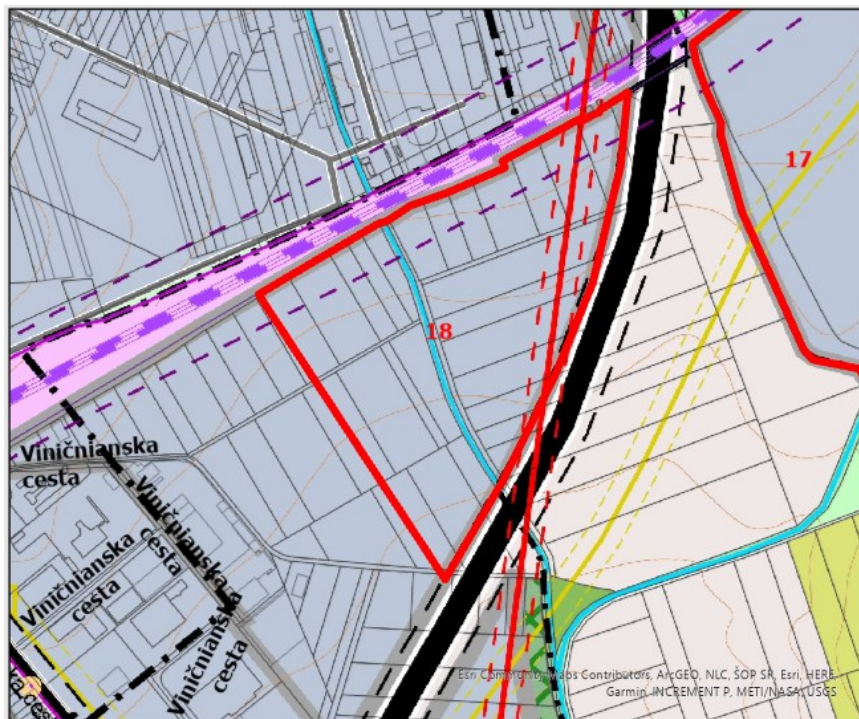
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- vysoká zeleň tvoriaca ucelený masív
- vodný tok a sprievodná vysoká zeleň tvoriaca interakčný prvok ekologického systému územnej stability (biokoridor)
- ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy

NÁVRH ZMENY Č. 18



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-07	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: Územie poľnohospodársky využívaných plôch	105 794,3

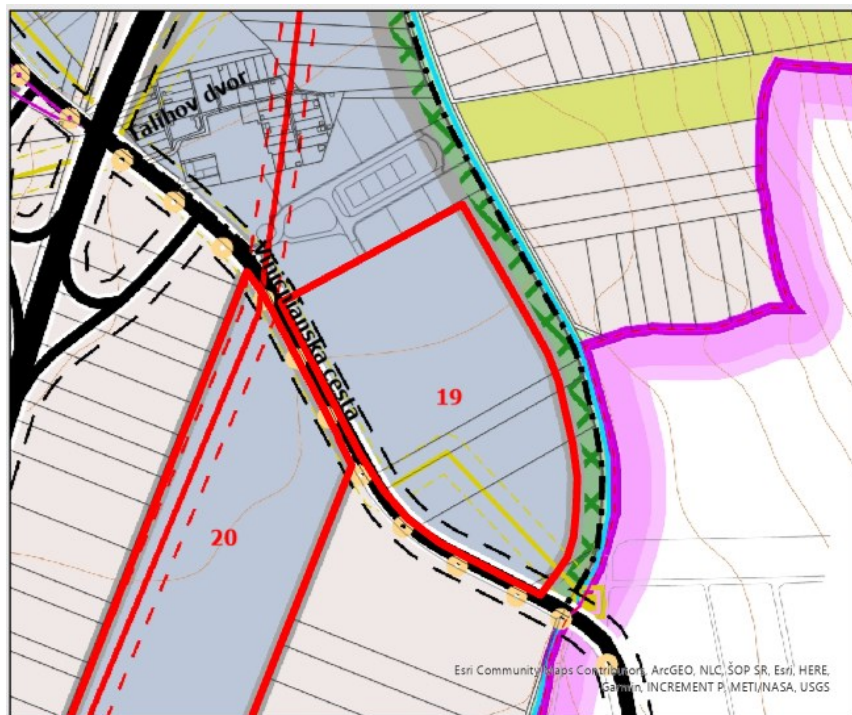
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (časti urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- vodný tok a sprievodná vysoká zeleň tvoriaca interakčný prvok ekologického systému územnej stability
- ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy

NÁVRH ZMENY Č. 19



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-10	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: Územie poľnohospodársky využívaných plôch	86 794,7

Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (časti urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- vodný tok a sprievodná vysoká zeleň tvoriaca interakčný prvok ekologického systému územnej stability (biokoridor)
- ochrana prírodných prvkov súvisiacich s pozitívnymi dopadmi na zmeny klímy

NÁVRH ZMENY č. 20



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-12	územie výrobo-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: Územie poľnohospodársky využívaných plôch	100 386,8

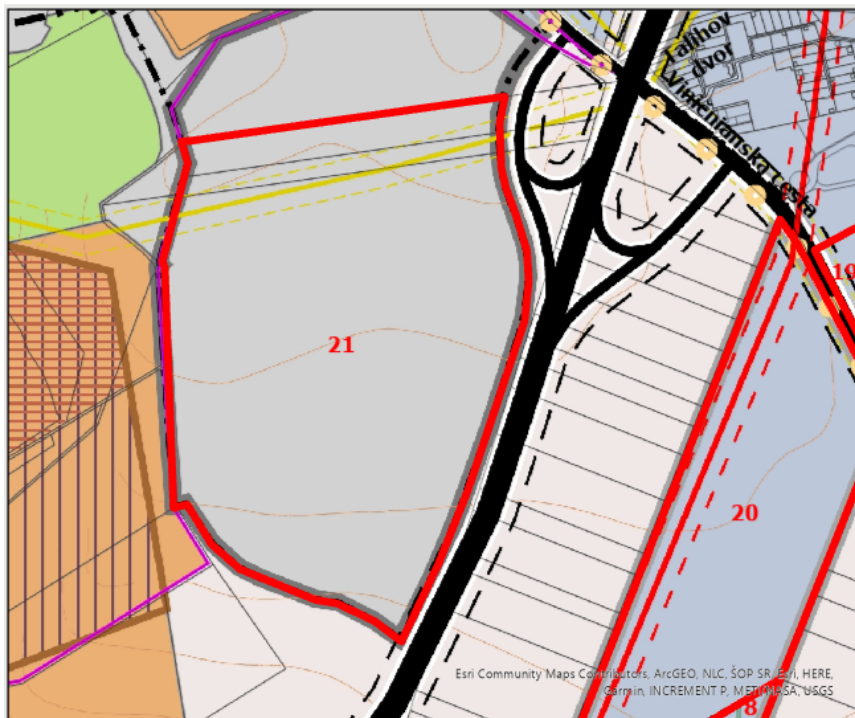
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (časti urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- lokalita je izolovaná od súčasne zastavaného územia, tvorí satelit
- narúša sa ucelenosť poľnohospodárskej pôdy

NÁVRH ZMENY č. 21



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE ČASTI UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
13-11	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	192 558,3

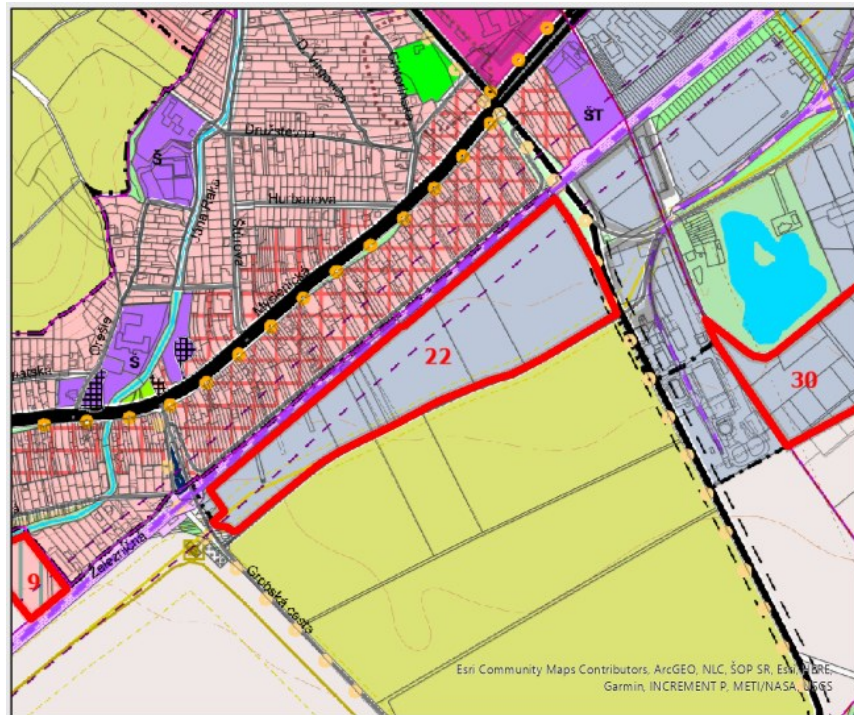
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (časti urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- lokalita je izolovaná od súčasne zastavaného územia, tvorí satelit

NÁVRH ZMENY č. 22



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
16-04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	117 071,1

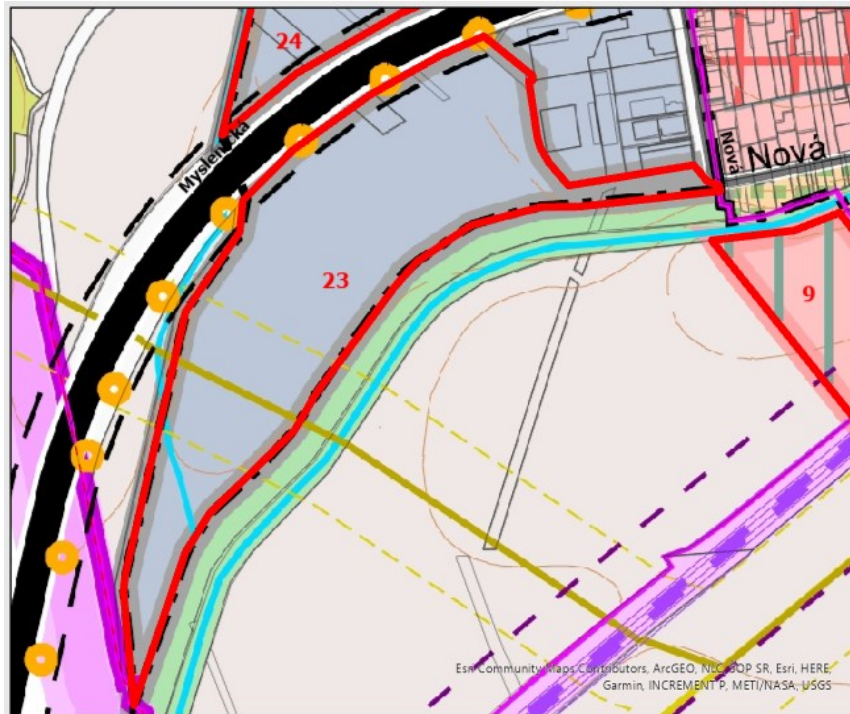
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 23



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
19-03	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	50 041,5

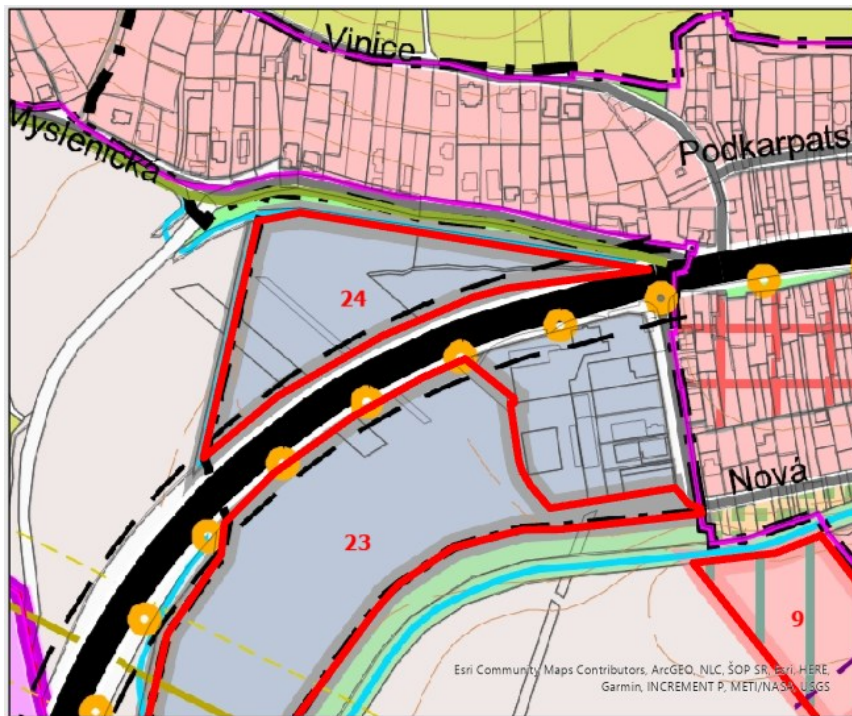
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY Č. 24



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
19-04	územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie poľnohospodársky využívaných plôch	19 412,4

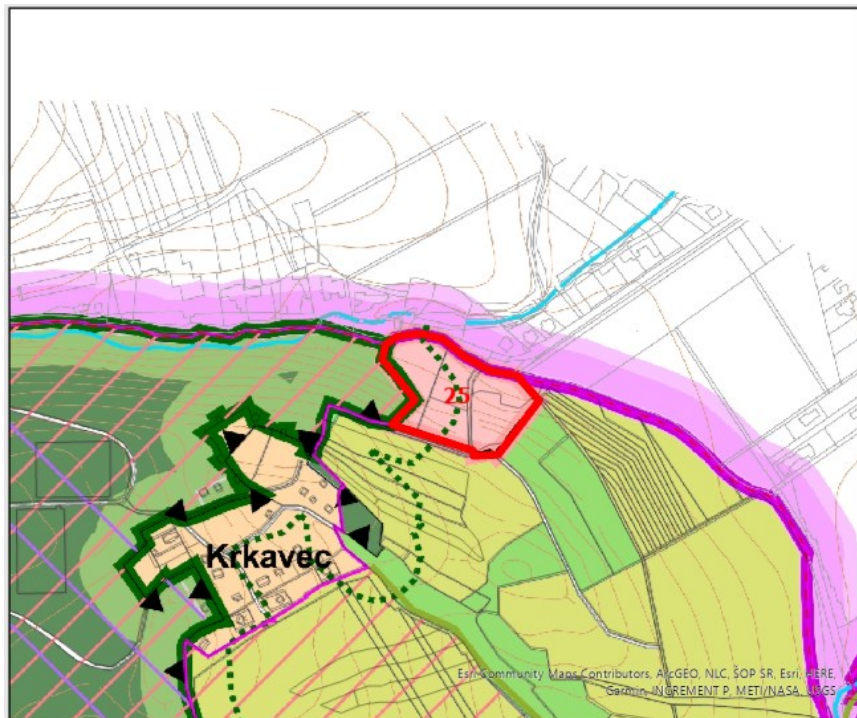
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru

NÁVRH ZMENY č. 25



Návrh zmeny:		VYPUSTENIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
19-16	Obytné územie – rodinné domy	Potreba určiť funkciu, návrh: ostatná vysoká zeleň	33 622,6

Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, dopravné napojenie a technická infraštruktúra možná iba cez Limbach
- hodnotná vysoká zeleň v ucelenom masíve
- uvedené územie sa nachádza v ochrannom pásme lesa v dotyku s CHKO Malé Karpaty, ide ochránené územie Natura 2000

NÁVRH ZMENY č. 26



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA/DOPLNENIE FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
09-17	Územie občianskej vybavenosti	Potreba určiť funkciu, návrh: zmiešané územie s prevahou zariadení na šport a rekreáciu	36 993,5

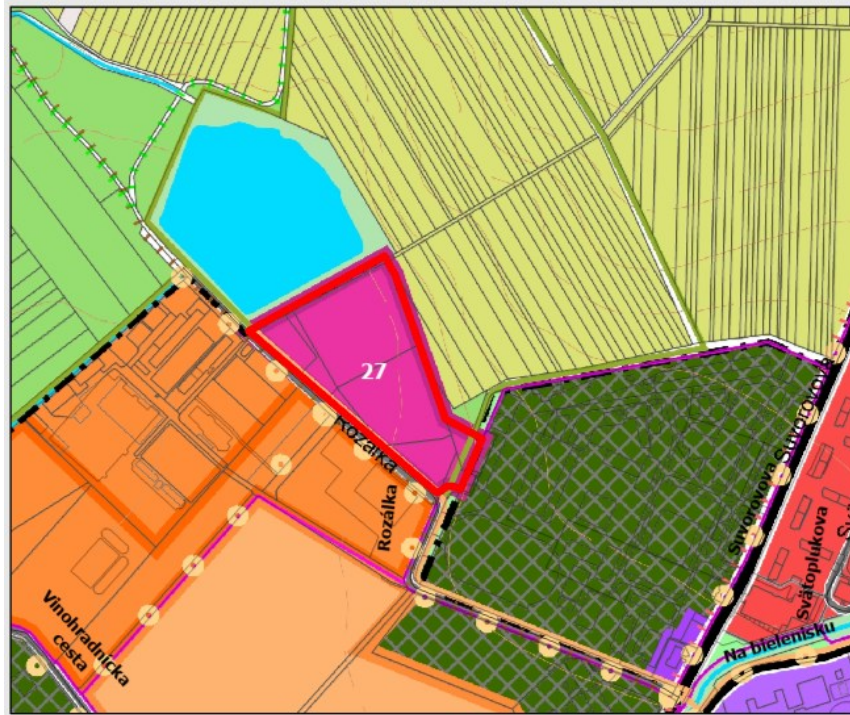
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- nevyužívaná lokalita aj s nehnuteľnosťami leží čiastočne v ochrannom pásme lesa, dotýka sa jej Natura 2000 a CHKO
- hodnotná vysoká zeleň v ucelenom masíve

NÁVRH ZMENY č. 27



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
08-16	Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti	Potreba určiť: návrh: zmiešané územie s prevahou zariadení na šport a rekreáciu a OV	30 231,5

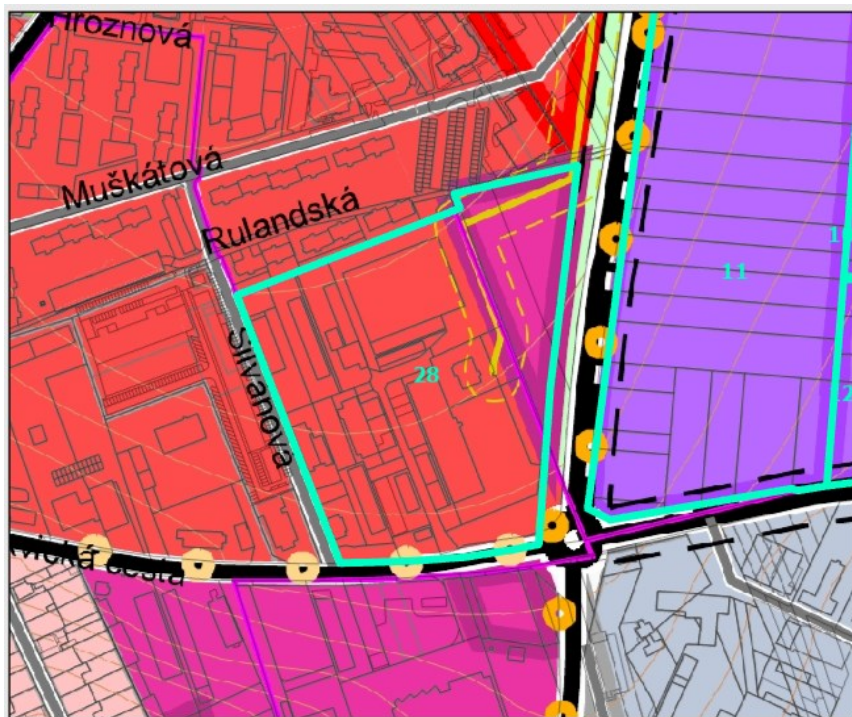
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti nabáda k výstavbe apartmánov a k pretlaku komerčných nehnuteľností.
- nevyhovujúci stav a nedostatočné dimenzie existujúcej cestnej siete a technickej infraštruktúry

NÁVRH ZMENY č. 28



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
06-40	Obytné územie – bytové domy	Potreba doplniť funkciu, návrh základná OV – školstvo (základná škola)	77 417,5

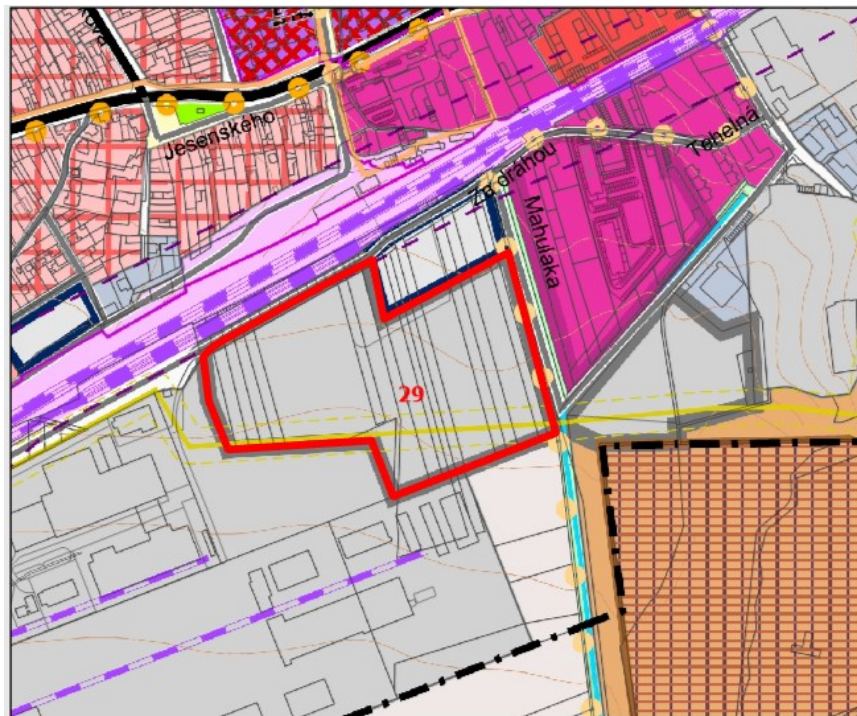
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- nevyhovujúci stav v počte zariadení základnej občianskej vybavenosti: školstva, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- kapacitne poddimenzované existujúce zariadenia, nemoderný štandard, nevhodné umiestnené voči existujúcej zástavbe a vzhľadom na rozvojové územia.
- nevyhovujúci stav a nedostatočné dimenzie existujúcej cestnej siete a technickej infraštruktúry

NÁVRH ZMENY č. 29



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
07-15	územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva	Potreba určiť funkciu, návrh: nové administratívne centrum alebo školstvo okresného významu	36 993,5

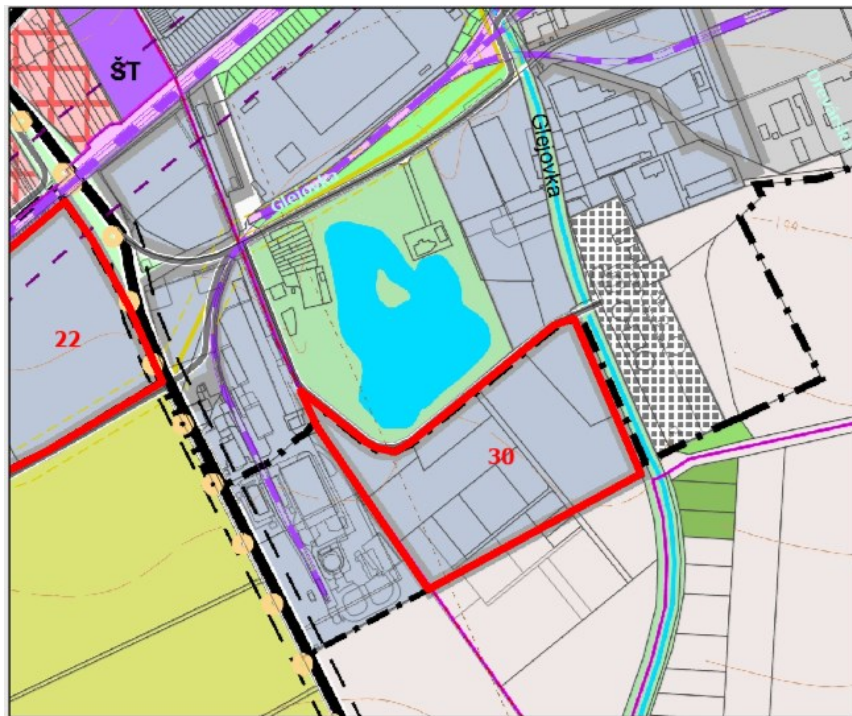
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- poloha lokality blízko centra s výborným napojením na dopravu a potenciálnymi plochami pre parkovanie je vhodná na nové administratívne centrum alebo zariadenia školstva s okresným významom

NÁVRH ZMENY č. 30



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
07-30	Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov	Potreba určiť funkciu, návrh: územie záhradkárskych osád a záhradiek	53 085,7

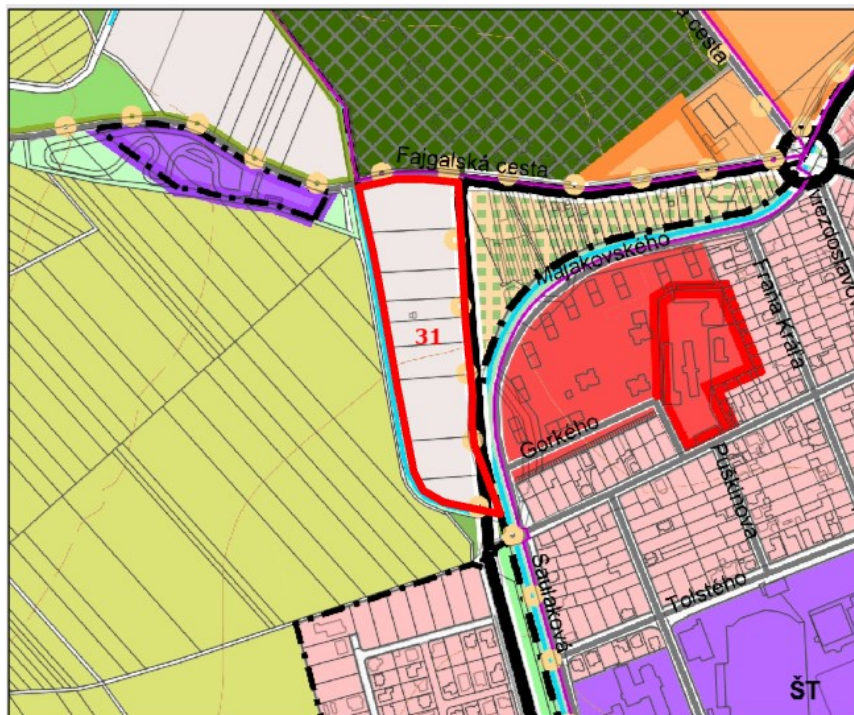
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (časti urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, nemá vybudované dopravné napojenie ani technickú infraštruktúru
- občania sa zaujímajú o to, kde na území Mesta je možné zriadiť záhradky. Mesto Pezinok nemá v platnom ÚPN PK určené nové plochy pre toto funkčné využitie. V dotknutom území sa nachádza vodná plocha a biokoridor, ktoré je vhodné spojiť s voľnočasovými aktivitami.

NÁVRH ZMENY č. 31



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE UB + NOVÝ UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
	územie poľnohospodársky využívaných plôch	Potreba určiť funkciu, návrh: Územie záhradkárskych osád a záhradiek	53 085,7

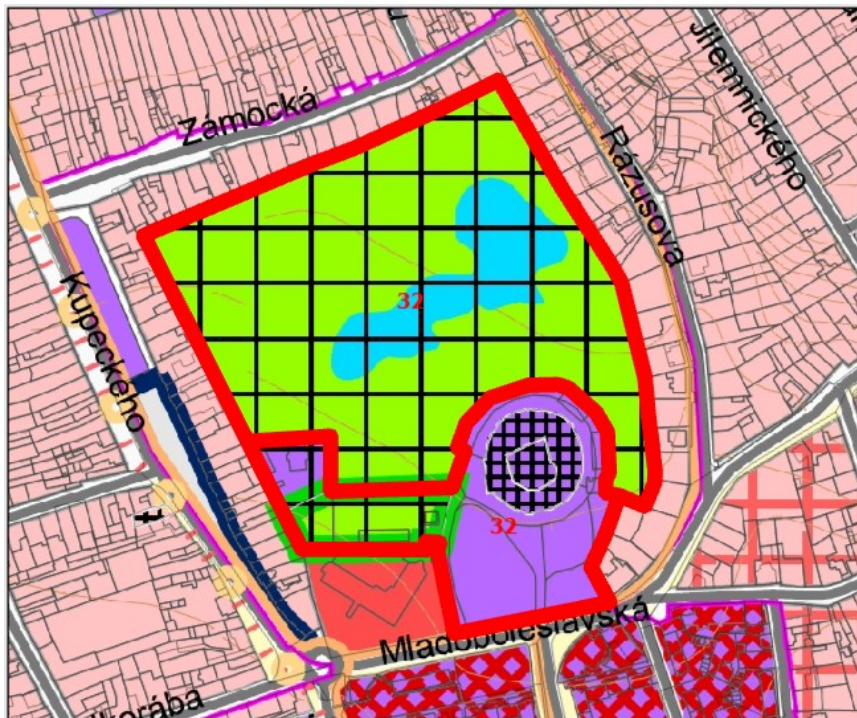
Odôvodnenie:

Potreba zmeny funkcie rozvojového územia (urbanistického bloku) určenej v platnom územnom pláne.

Dôvody:

- doteraz nezastavaná lokalita, občania sa zaujímajú o to, kde na území mesta je možné zriadiť záhradky.
- v dotknutom území sa nachádza verejnoprospešná dopravná stavba „prepojenie Fajgalskej cesty a Okružnej ulice (K7)“
- v dotknutom území sa buduje cyklochodník Limbach – železničná stanica

NÁVRH ZMENY č. 32



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
01-01, 01-02, 01-06, 01-07	Územie občianskej vybavenosti Plochy zelene park. upravené	Potreba prehodnotiť rozdelenie vyznačených UB vo väzbe na budúce funkčné využitie.	32a- 66 201,5 32b- 24 789,1

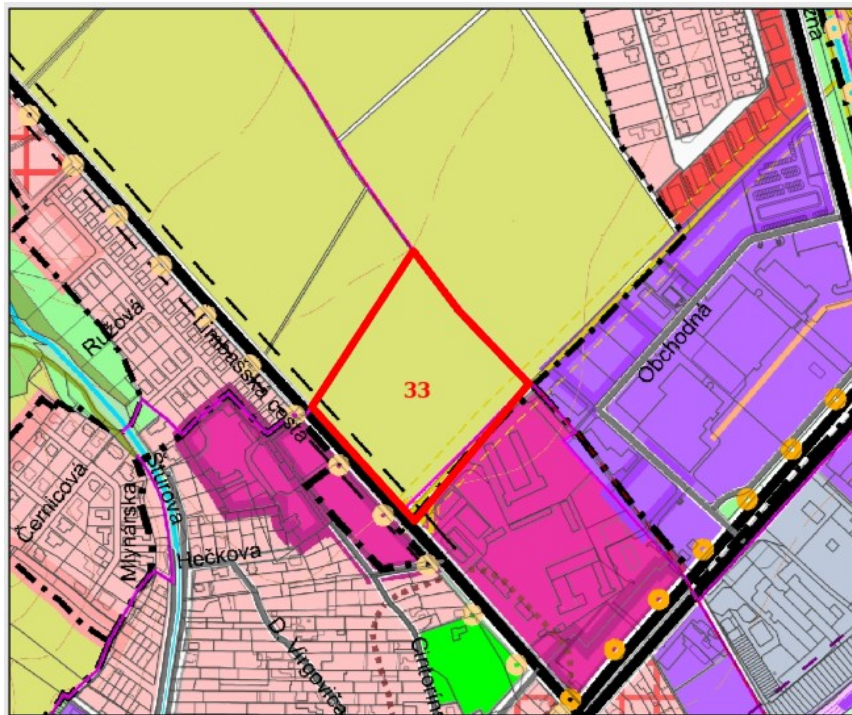
Odôvodnenie:

Potreba prehodnotiť počet a hranice urbanistických blokov vzhľadom na súčasné a budúce funkčné využitie. Je vhodné odčleniť „predzámocký priestor“ od Zámku. Potreba zachovať dopravný prístup k jednotlivým blokom a zabezpečiť statickú dopravu pre funkcie v rámci bloku. Potreba prehodnotiť funkčné využitie.

Dôvody:

- park pred zámkom je v nájme majiteľa Zámku, pozemky patria mestu
- vyriešiť parkovanie pre všetky funkcie (zámok, park, CVC)

NÁVRH ZMENY č. 33



Návrh zmeny:		ODPORÚČANÁ ZMENA FUNKCIE UB + NOVÝ UB	
UB	Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Výmera (m ²)
	vinice	Územie má rozvojový potenciál, potreba doplniť funkciu, návrh základnej OV - základná škola	37 600,9

Odôvodnenie:

Vzhľadom na rozvojový potenciál Pezinka a nárast obyvateľstva (detí) - potreba novej školy (proporčné umiestnenie škôl).

Dôvody:

- nevyhovujúci stav v počte zariadení základnej občianskej vybavenosti: školstva, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- kapacitne poddimenzované existujúce zariadenia, nemoderný štandard, nevhodné umiestnené voči existujúcej zástavbe a vzhľadom na rozvojové územia.
- nevyhovujúci stav a nedostatočné dimenzie existujúcej cestnej siete a technickej infraštruktúry