



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok

Váš list číslo/zo dňa

18.06.2026

Naše číslo

ReiRo-6254-56506/2026
08.09.2026

Vybavuje/linka

Mgr. Ing. Róbert Reichbauer, RSc.
kl. 170

Vec:

Výsledok vybavenia petície - Petícia proti plánovanej výstavbe „Bytové domy Pezinok – Sever“

Dňa 18.06.2026 bolo do podateľne Mestského úradu Pezinok (ďalej len „podateľňa MsÚ“) doručené podanie označené ako „Petícia proti plánovanej výstavbe „Bytové domy Pezinok – Sever“ s uvedením údajov osoby určenej na zastupovanie v styku s orgánom verejnej moci: T. B.

Predmetná petícia bola podateľňou MsÚ v Pezinku zaregistrovaná v registratúre písomností pod číslom 48089/2026 a následne bola odstúpená a zaregistrovaná na útvar hlavného kontrolóra v centrálnej evidencii sťažností a petícií ako podanie ozn. Pt. 1/2026.

Petíciu podporili občania svojimi podpismi na 15 petičných hárkoch. Petičné hárky boli preskúmané v súlade s ustanovením § 4 ods. 2 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov. Bolo zistené, že v 3 prípadoch údaje osôb, ktoré petíciu podporili nie sú v súlade s vyššie spomínaným ustanovením zákona o petičnom práve. Z uvedeného vyplýva, že celkový počet osôb, ktorí podporili petíciu bol z pôvodných 177 znížený na počet 174.

V zmysle kompetencií útvaru hlavného kontrolóra boli v rámci predmetnej petície vyžiadané stanoviská od odborných pracovníkov mestského úradu.

Z obsahu petície je zrejmé, že petícia má charakter žiadosti, s ktorou sa občania (podpísaní pod touto petíciou) obracajú na vedenie mesta a mestské zastupiteľstvo (citujem): „*My, dolupodpísaní obyvatelia bytových domov na ulici Laca Novomeského v Pezinku, ako dotknutá verejnosť a účastníci povoľovacích konaní, si dovoľujeme v súlade s príslušnými právnymi predpismi predložiť túto hromadnú pripomienku k navrhovanej výstavbe bytového súboru „Pezinok – Sever“. Naším cieľom nie je odmietanie rozvoja mesta ani bytovej výstavby ako takej. Uvedomujeme si potrebu rozvoja bývania, aj prirodzeného rastu mesta Pezinok. Zároveň však považujeme za potrebné upozorniť na kapacitné limity územia, ktoré budú mať významný dopad na dopravu, bezpečnosť, životné prostredie a každodennú kvalitu života obyvateľov sídliska Sever.*“

Jednotlivé požiadavky občanov, ktoré sú prednesené v petícii sú v nasledujúcom texte rozčlenené do 14 bodov.

E-mail:
robert.reichbauer@msupezinok.sk

Web:
www.pezinok.sk

IČO:
00305022

DIČ:
2020662226

Pri vyhodnocovaní jednotlivých požiadaviek mesto postupovalo tak, že požiadavkám, pri ktorých sa stotožňuje s ich vecným zámerom, avšak ich plná realizácia závisí od zákonných možností v povoľovacích konaniach alebo súčinnosti tretích strán, vyhovuje čiastočne – v rozsahu kompetencií zverených mestu platnou legislatívou.

Vybavenie petície:

1. Podmienenie kolaudácie bytových domov realizáciou nových dopravných riešení (fázovanie)

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **čiastočne vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Pezinok považuje požiadavku, aby nová výstavba bola sprevádzaná primeraným dobudovaním dopravnej infraštruktúry, za opodstatnenú. Funkčné dopravné napojenie je nevyhnutnou podmienkou riadneho užívania každej stavby.

Podmienky kolaudácie určuje stavebný úrad v prenesenom výkone štátnej správy podľa stavebného zákona a na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Mesto nemôže jednostranne podmieniť kolaudáciu bytových domov realizáciou ďalších dopravných stavieb, pokiaľ takáto povinnosť nevyplyva zo zákona alebo z rozhodnutí vydaných v povoľovacích procesoch.

V prípade, že bude v povoľovacích konaniach preukázaná potreba realizácie alebo úpravy dopravnej infraštruktúry vyvolanej navrhovanou výstavbou, bude mesto v rámci svojich kompetencií presadzovať, aby tieto opatrenia boli primerane zohľadnené v povoľovacích rozhodnutiach.

2. Využitie záväzného stanoviska mesta pri posúdení kapacity infraštruktúry

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Pezinok sa s touto požiadavkou stotožňuje a v rámci rozsahu svojich zákonných kompetencií bude naďalej dôsledne presadzovať ochranu verejných záujmov pri povoľovaní predmetnej výstavby.

Už v procese zisťovacieho konania podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA) mesto vo svojom stanovisku požadovalo dôsledné preverenie dopravných vzťahov v území, spracovanie dopravno-kapacitného posúdenia, ako aj vypracovanie hlukovej a rozptylovej štúdie. Tieto požiadavky boli uplatnené ako podmienky mesta a boli predmetom posúdenia a vyhodnotenia príslušným orgánom štátnej správy.

Aj v ďalších stupňoch povoľovacieho procesu bude mesto prostredníctvom svojich stanovísk uplatňovať všetky zákonom zverené požiadavky, najmä vo vzťahu k súladu navrhovanej stavby s Územným plánom mesta Pezinok, primeranosti dopravného riešenia, kapacity technickej a dopravnej infraštruktúry, ochrane životného prostredia, zachovaniu zelene a ďalším verejným záujmom chráneným osobitnými právnymi predpismi.

Mesto využije zákonné nástroje, ktoré má v jednotlivých štádiách povoľovacích konaní k dispozícii, aby navrhovaná výstavba spĺňala požiadavky platných právnych predpisov, záväzných regulatívov územného plánu a podmienok vyplývajúcich zo stanovísk dotknutých orgánov.

3. Zmena územného plánu a stavebná uzávera

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **nevyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Pezinok rozumie požiadavke obyvateľov na preverenie ďalšieho rozvoja predmetného územia a vníma záujem verejnosti o zachovanie primeranej kvality bývania, dopravnej obsluhy a životného prostredia. Požiadavka smeruje k iniciovaniu zmien územného plánu a vyhláseniu stavebnej uzávery do času preverenia rozvojových možností územia.

Podľa platného Územného plánu mesta Pezinok je predmetné územie určené na funkciu bývania v bytových domoch. Toto funkčné využitie je dlhodobo súčasťou koncepcie rozvoja mesta a je naďalej v súlade s cieľmi a zásadami územného plánovania. Samotná existencia petície ani nesúhlas časti verejnosti preto nepredstavujú zákonný dôvod na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu.

Vyhlásenie stavebnej uzávery je podľa § 30 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní mimoriadnym právnym nástrojom, ktorý možno použiť výlučne na zabezpečenie budúceho využitia územia podľa pripravovanej územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov. Jeho použitie je podmienené začatím obstarávania územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov a zároveň preukázaním nevyhnutnosti obmedzenia výstavby na dosiahnutie cieľov pripravovanej územnoplánovacej dokumentácie.

V súčasnosti mesto neeviduje dôvody na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu, ktorých cieľom by bolo zmeniť funkčné využitie predmetného územia. Nie sú preto splnené ani zákonné podmienky na začatie konania o stavebnej uzávere.

Zároveň platí, že podľa § 30 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. sa stavebná uzávera nevzťahuje na stavby, ku ktorým bolo pred jej vyhlásením vydané súhlasné záväzné stanovisko orgánu územného plánovania podľa § 24 citovaného zákona. Aj z tohto dôvodu predstavuje stavebná uzávera nástroj určený predovšetkým na ochranu budúcej zmeny koncepcie využitia územia, nie na zastavenie povoľovania stavieb, ktoré sú v súlade s platným územným plánom.

Mesto preto v súčasnosti nemá zákonný dôvod na začatie obstarávania zmien a doplnkov územného plánu ani na vyhlásenie stavebnej uzávery v predmetnom území. Nadalej však bude v rámci všetkých povolovacích konaní dôsledne presadzovať dodržanie regulatívov územného plánu, požiadaviek na dopravnú a technickú infraštruktúru, ochranu životného prostredia a ostatných podmienok ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a stanoviskami dotknutých orgánov.

4. *Nepovolit' rozsiahlu bytovú výstavbu pred vybudovaním obchvatu*

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **nevyhovuje**.

Odôvodnenie:

Výstavbu nie je možné podmieniť realizáciou stavby, ktorá nie je súčasťou povolovaného zámeru a ktorej investorom je iný subjekt.

Ak navrhovaná stavba spĺňa podmienky vyplývajúce z právnych predpisov, územného plánu a záväzných stanovísk dotknutých orgánov, stavebný úrad nemôže odmietnuť jej povolenie z dôvodu, že ešte nebol realizovaný obchvat mesta.

5. *Presmerovanie stavebnej dopravy mimo obytné domy*

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **čiastočne vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto považuje za dôležité minimalizovať negatívne vplyvy stavebnej dopravy na existujúce obytné prostredie.

Úplné vylúčenie stavebnej dopravy z obytného územia však vzhľadom na polohu stavebných pozemkov nie je reálne možné zabezpečiť. Konkrétne riešenie bude predmetom projektovej dokumentácie, projektu organizácie dopravy a stanovísk dopravného riešenia a stanovísk príslušných orgánov, ako Cestný správny orgán mesta Pezinok a Okresný dopravný inšpektorát v Pezinku.

Mesto bude v rámci svojich kompetencií presadzovať také riešenie organizácie dopravy, ktoré bude čo najmenej zaťažovať obyvateľov dotknutého územia. Nadalej bude aktívne monitorovať stav príslušných ciest a dopravnej infraštruktúry, aby sa predišlo prípadným poškodeniam na majetku mesta.

6. *Obmedzenie prevádzkových hodín staveniska*

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **čiastočne vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto si uvedomuje, že stavebná činnosť môže predstavovať dočasnú záťaž pre obyvateľov okolitých bytových domov.

Rozsah a čas vykonávania stavebných prác však upravujú všeobecne záväzné právne predpisy, prípadne všeobecne záväzné nariadenia mesta (VZN č. 3/2017 o verejnom poriadku) a podmienky určené príslušným stavebným úradom.

Mesto bude požadovať dodržiavanie všetkých platných predpisov a v prípade potreby bude podporovať prijatie primeraných opatrení na zmiernenie negatívnych vplyvov výstavby.

7. Čistenie komunikácií, umývanie kolies vozidiel, obmedzenie prašnosti

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Ide o štandardné opatrenia na ochranu životného prostredia a majetku mesta počas výstavby.

Ich rozsah bude predmetom podmienok vyplývajúcich zo stanovísk príslušných orgánov a rozhodnutí vydaných v povoleniach konaniach.

8. Protihlukové, protiprašné a vizuálne bariéry – osadenie dočasných ochranných stien pozdĺž trasy nákladných áut a staveniska

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **čiastočne vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Ak v rámci konania vzíde potreba riešenia protihlukových stien, umiestnenie bariér, ktorých potreba vyplýva z legislatívnej úpravy, bude ich rozsah a potreba predmetom podmienok vyplývajúcich zo stanovísk príslušných orgánov a rozhodnutí vydaných v povoleniach konaniach.

9. Finančná zábezpeka developera na opravu komunikácií

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **čiastočne vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto rozumie požiadavke obyvateľov, aby prípadné poškodenie miestnych komunikácií spôsobené stavebnou činnosťou bolo odstránené na náklady investora.

Platná právna úprava však mestu neumožňuje jednostranne uložiť investorovi povinnosť zložiť finančnú zábezpeku. Povinnosť odstrániť škody spôsobené stavebnou činnosťou však vyplýva

z osobitných právnych predpisov a prípadné škody je stavebník povinný odstrániť na vlastné náklady. Mesto bude dôsledne dohliadať na ochranu svojho majetku a v prípade vzniku škody bude postupovať v súlade s právnymi predpismi.

10. Preverenie bezpečnosti a prístupu záchranných zložiek – posúdenie prejazdnosti územia pre hasičskú a zdravotnú techniku v krízových situáciách (z odôvodnenia bod 3)

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Uvedené aspekty sú predmetom posudzovania v rámci príslušných povolovacích konaní vedených cestným správnym orgánom a stavebným úradom. Posúdenie vychádza z platných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich výstavbu, pozemné komunikácie, požiadavky na požiarnu bezpečnosť stavieb, ako aj z príslušných technických noriem a technických predpisov.

Požiadavky na zabezpečenie prístupu a prejazdnosti pre záchranné zložky budú podrobne riešené a preukázané v projektovej dokumentácii organizácie dopravy počas výstavby, ktorá bude spracovaná a predložená na odsúhlasenie v rámci príslušných povolovacích konaní.

11. Transparentná komunikácia voči verejnosti – žiadosť o zrozumiteľné, transparentné a odborné vysvetlenie aktuálneho dopravného riešenia zo strany mesta (z odôvodnenia bod 6)

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **vyhovuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Pezinok považuje transparentnú, zrozumiteľnú a včasnú komunikáciu s verejnosťou za dôležitú súčasť výkonu samosprávy, najmä pri investičných zámeroch, ktoré môžu mať významný vplyv na život obyvateľov.

Plánovaná bytová výstavba je investičným zámerom súkromného investora, nie mesta Pezinok. Mesto preto nevystupuje v pozícii stavebníka ani spracovateľa projektovej dokumentácie a nemôže poskytovať odborné vysvetlenia technických riešení v mene investora ani prezentovať jeho projekt nad rámec dokumentácie predloženej v povolovacích konaniach.

V rozsahu svojich zákonných kompetencií však bude mesto verejnosť priebežne informovať o priebehu povolovacích konaní, o svojich stanoviskách, o požiadavkách, ktoré voči investorovi uplatňuje, ako aj o odborných podkladoch, ktoré sú súčasťou konania a ktoré je možné sprístupniť podľa osobitných predpisov. Súčasťou tejto komunikácie bude aj zrozumiteľné vysvetlenie postupu posudzovania dopravného riešenia, významu dopravno-kapacitného posúdenia a spôsobu, akým budú jeho závery zohľadnené pri rozhodovaní mesta.

Mesto bude zároveň podporovať otvorenú komunikáciu medzi investorom a verejnosťou a v prípade potreby iniciovať alebo sprostredkovať informačné stretnutia, na ktorých bude môcť investor prezentovať navrhované riešenie a odpovedať na odborné otázky obyvateľov. Cieľom je zabezpečiť, aby verejnosť mala k dispozícii úplné, zrozumiteľné a overené informácie o pripravovanom zámere aj o postupe orgánov verejnej správy.

12. Nezavislé dopravno-kapacitné posúdenie (z odôvodnenia bod 7)

Vyhodnotenie: Požiadavke sa **vyhovuje**.

Odôvodnenie:

V rámci povoľovacích konaní mesto štandardne požaduje predloženie dopravno-kapacitného posúdenia (DKP), ktorým sa odborne preukazuje vplyv navrhovanej stavby na existujúcu dopravnú infraštruktúru vrátane kapacity dotknutých komunikácií a križovatiek. DKP je súčasťou projektovej dokumentácie a predstavuje odborný podklad pre vydanie stanovísk dotknutých orgánov. Posúdenie musí byť vypracované odborne spôsobilou osobou v súlade s platnými technickými predpismi a legislatívou. Správnosť navrhnutého dopravného riešenia a záverov DKP následne posudzuje príslušný správca komunikácie a cestný správny orgán v rámci povoľovacích konaní.

Mesto Pezinok ako príslušný cestný správny orgán, ako aj vlastník a správca miestnych komunikácií v dotknutom území, ku dňu spracovania tohto vyhodnotenia nevydalo stanovisko k plánovanej výstavbe. Po predložení žiadosti bude investičný zámer vrátane dopravno-kapacitného posúdenia komplexne posudzovaný, pričom bude overovaný jeho vplyv aj na širšie dopravné vzťahy v území, vrátane komunikácií a križovatiek na uliciach Kupeckého, Malokarpatská a SNP, ak z predloženého DKP vyplynie potreba ich posúdenia.

Investičný zámer „**Bytový súbor Pezinok**“ vrátane návrhu dopravného napojenia a výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia bol prerokovaný v Komisii územného rozvoja, dopravy a životného prostredia v septembri 2025. Dopravné napojenie bolo posudzované v troch variantných riešeniach. Investor sa zároveň zaviazal podieľať sa na realizácii parkovacích miest a miestnej cesty na pozemkoch vo vlastníctve mesta, s podmienkou pokračovania chodníka popri potoku. Komisia predložený zámer odsúhlasila.

Mesto zároveň nevylučuje, že v prípade potreby alebo pri vzniku odôvodnených odborných pochybností môže v priebehu povoľovacích procesov zabezpečiť alebo požadovať doplnenie, aktualizáciu alebo nezávislé odborné overenie predloženého dopravno-kapacitného posúdenia. Cieľom je, aby rozhodovanie vychádzalo z objektívne overených údajov a aby boli primerane zohľadnené dopravné vzťahy v širšom území sídliska Sever.

13. Ochrana biokoridoru Blatina (Saulak) – zachovanie ochranej zóny vodného toku, ochrana existujúcej zelene a povinné doplnenie kvalitného izolačného pásu vzrastlej vegetácie medzi novou a starou zástavbou (z odôvodnenia bod 8)

Vyhodnotenie: Požiadavke sa čiastočne vyhovuje.

Odôvodnenie:

Mesto rozumie požiadavke obyvateľov na zachovanie existujúcej zelene a ochranu biokoridoru vodného toku Blatina (Saulak) a s touto požiadavkou sa stotožňuje. Rešpektovanie biokoridoru, ochranných pásiem a minimálneho podielu zelene je predmetom regulácie Územného plánu mesta Pezinok a ich splnenie bude posudzované v rámci jednotlivých povoľovacích konaní. Mesto bude dôsledne presadzovať dodržanie všetkých záväzných regulatívov územného plánu a príslušných právnych predpisov.

Pokiaľ ide o vytvorenie izolačného pásu vzrastlej zelene medzi navrhovanou a existujúcou bytovou zástavbou, táto požiadavka nevyplýva zo záväznej časti Územného plánu mesta Pezinok. Mesto ju však považuje za opodstatnenú z hľadiska zmiernenia vizuálnych, environmentálnych a mikroklimatických vplyvov novej výstavby a bude ju v ďalších stupňoch prípravy a povoľovania stavby presadzovať ako odporúčané opatrenie vo vzťahu k investorovi, pokiaľ to technické, majetkovoprávne a priestorové podmienky územia umožnia.

Konkrétne riešenie sadových úprav, rozsah výsadby stromov a krov a spôsob ochrany existujúcich prírodných prvkov budú predmetom projektovej dokumentácie a následného posudzovania v príslušných povoľovacích konaniach.

14. Zníženie rozsahu projektu, podlažnosti a hustoty zástavby (z odôvodnenia bod 10)

Vyhodnotenie: Požiadavke sa čiastočne vyhovuje.

Odôvodnenie:

Mesto Pezinok rozumie požiadavke obyvateľov na zachovanie primeranej intenzity zástavby, primeranej výškovej regulácie a dostatočného podielu zelene v území. Tieto požiadavky považuje za legitímne a pri posudzovaní investičných zámerov ich zohľadňuje v rozsahu, ktorý umožňuje platný právny rámec.

Podlažnosť, intenzita využitia územia, zastavanosť pozemkov a minimálny podiel zelene sú regulované platným Územným plánom mesta Pezinok a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Územný plán stanovuje maximálne prípustné regulatívy, ktoré investor nesmie prekročiť. Zároveň však nevylučuje, aby bol projekt navrhnutý s nižšou podlažnosťou, menšou intenzitou zástavby alebo vyšším podielom zelene, pokiaľ si to investor/stavebník osvojí.

V rámci povoľovacích konaní bude mesto dôsledne posudzovať súlad navrhovanej stavby s územným plánom, technickými predpismi, požiadavkami na ochranu životného prostredia, dopravnú obsluhu, verejnú infraštruktúru a ďalšími záväznými požiadavkami. Ak z výsledkov posudzovania vyplynie potreba zníženia rozsahu stavby alebo úpravy jej parametrov z dôvodu splnenia zákonných požiadaviek, mesto bude takéto úpravy od investora požadovať.

Mesto zároveň v rámci rokovaní s investorom podporí požiadavku na prehodnotenie urbanistického riešenia smerom k primeranejšiemu rozsahu zástavby, zníženiu podlažnosti tam, kde je to možné, a zvýšeniu podielu kvalitnej verejne prístupnej zelene. Takéto úpravy však môžu byť realizované predovšetkým na základe dohody s investorom.

Pokiaľ bude navrhovaný stavebný zámer spĺňať všetky požiadavky vyplývajúce z platného územného plánu, všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, mesto ani príslušný stavebný úrad nemajú zákonnú právomoc jednostranne uložiť investorovi zmenu architektonického riešenia, zníženie podlažnosti alebo zníženie kapacity stavby len na základe požiadavky verejnosti. Z uvedeného dôvodu možno tejto požiadavke vyhovieť len čiastočne – mesto môže presadzovať zmeny v rámci rokovaní s investorom a požadovať ich len vtedy, ak ich odôvodňuje platná legislatíva alebo výsledky odborného posudzovania.

Zápisnica o vybavení petície bola vyhotovená v zmysle ust. §5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov a s jej závermi bol oboznámený primátor mesta Pezinok dňa 08.09.2026.

Výsledok vybavenia **Petície proti plánovanej výstavbe „Bytové domy Pezinok – Sever** je v súlade s ust. §5 ods. 7 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov zverejnený na webovom sídle mesta Pezinok www.pezinok.sk.

Odoslaním tohto písomného oznámenia o výsledku vybavenia podanej petície sa petícia považuje za vybavenú podľa ust. § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov.

S pozdravom

primátor mesta Pezinok

Vyvesené dňa: 11.9.2026

Pečiatka a podpis:

