



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.09.2025

bod: 02

2. Zámer na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie: Zmeny a doplnky územného plánu mesta Pezinok č. 2

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovatelia: Bc. Bibiána Piršelová, odborne spôsobilá osoba
Ing. Renáta Klimentová, zástupkyňa primátora
Ing. Zuzana Virgovičová, vedúca referátu územného plánovania

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

A. berie na vedomie

- a) Správu o stave územnoplánovacej dokumentácie mesta Pezinok
- b) Dôvodovú správu pre začatie obstarávania Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu mesta Pezinok

B. schvaľuje

podnety na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie
v zmysle prílohy č. 2 a 3.

C. súhlasí

s obstaraním Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 2
v zmysle prílohy č. 2 a 3.

Dôvodová správa:

Územný plán mesta Pezinok („ÚPN“) bol schválený uznesením MsZ č. 241/2016 dňa 08.12.2016. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2016, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.04.2017. Následne boli obstarané Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN, ktoré boli schválené uznesením MsZ č. 1-5/2021 dňa 04.03.2021.

Mesto Pezinok, ako orgán územného plánovania má povinnosť sústavne sledovať a vyhodnotiť územnoplánovacia dokumentáciu, doručené podnety na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie a najmenej raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, na ktorej základe rozhodne o potrebe a rozsahu obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo obstarávania novej územnoplánovacej dokumentácie (§ 32 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z . z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov).

Jedným z hlavných podnetov je tiež potreba obstarania zmien a doplnkov vychádzajúcej z plánovaných investičných akcií mesta Pezinok ako i potreby úprav záväznej časti vychádzajúcich z aplikačnej praxe (viď príloha č. 3).

Z uvedeného dôvodu mesto Pezinok pristúpilo k vyhodnoteniu územného plánu mesta Pezinok (viď. príloha č. 1) v rámci ktorých boli vyhodnotené aj podnety na zmenu územného plánu od fyzických a právnických osôb evidovaných na ref. územného plánovania od roku 2017 (viď príloha č. 2).

Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie (príloha č. 1) bola vypracovaná prostredníctvom odborne spôsobilej osoby (§ 12 zákona o územnom plánovaní) a bola predložená na posúdenie na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR a Bratislavský samosprávny kraj, ku ktorej boli vydané stanoviská v zmysle § 32 ods. 5 a 6 zákona o územnom (viď. príloha č. 4 a 5).

Prílohy:

1. správa o stave územnoplánovacej dokumentácie mesta Pezinok
2. vyhodnotenie podnetov právnických a fyzických osôb na zmenu územného plánu
3. podnety mesta Pezinok na zmenu územného plánu
4. stanovisko Bratislavský samosprávny kraj k správe o stave ÚPD mesta Pezinok
5. stanovisko Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR k správe o stave ÚPD mesta Pezinok

Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán mesta Pezinok

Vypracovaná v súlade s formulárom č. 1 Vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. vyhl. č. 54/2024 Z.z. ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby

Základné údaje:

1, Názov územnoplánovacej dokumentácie:
Územný plán mesta Pezinok

2, Obec:
Pezinok
Samosprávny kraj:
Bratislavský

3, Obstarávateľ:
mesto Pezinok

4, Spracovateľ správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:
Bc. Bibiána Piršelová
Ing. Zuzana Virgovičová

5, Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie:
Bc. Bibiána Piršelová, č. preukazu 416

6, Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie:
AUREX. s.r.o., Dúbravská cesta 9, 841 04 Bratislava

7, Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie
27.03.2025

Obsah:

Dôvody spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Pezinok, ako orgán územného plánovania má povinnosť sústavne sledovať a vyhodnotiť územnoplánovaciu dokumentáciu, doručené podnety na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie a najmenej raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, na ktorej základe rozhodne o potrebe a rozsahu obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo obstarávania novej územnoplánovacej dokumentácie (§ 32 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov). Cieľom spracovania správy je zhodnotenie záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a jej využitia v praxi, vyhodnotenie podnetov na zmenu územnoplánovacej dokumentácie a určenie ďalšieho postupu a spôsobu aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie na základe získaných poznatkov. Jedným z hlavných podnetov je tiež nutnosť obstarania zmien a doplnkov vychádzajúcej z plánovaných investičných akcií mesta Pezinok.

Súčasťou vyhodnotenia boli aj posúdené podnety na zmenu územného plánu doručené od fyzických a právnických osôb. Správa bude je podkladom pre rozhodnutie mestského zastupiteľstva o potrebe spracovania zmien a doplnkov k územnému plánu alebo spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie.

Posúdenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán mesta Pezinok („ÚPN“) bol schválený uznesením MsZ č. 241/2016 dňa 08.12.2016. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2016, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.04.2017. Spracovateľom bol AUREX, s.r.o. Ľubľanská 1, 83102 Bratislava 3, hlavný riešiteľ a autor: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD. Rieši funkčné využitie plôch a reguláciu výstavby pre celé územie mesta a v plnom rozsahu - administratívno-správne územie mesta Pezinok, ktoré je tvorené katastrálnymi územiami Pezinok a Grinava. Je potrebné doplniť:

- požiadavky vyplývajúce z nových všeobecne záväzných právnych predpisov

- doplnenie regulatívov
- aktualizácia niektorých regulatívov predovšetkým formálneho charakteru s upresňujúcim textom

Posúdenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie v znení zmien a doplnkov:

Mesto Pezinok má spracované Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN, ktoré boli schválené uznesením MsZ č. 1-5/2021 dňa 04.03.2021. VZN č. 11/2016 bolo doplnené VZN č. 04/2021, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 26.03.2021. Spracovateľom bol AUREX, s.r.o. Ľubľanská 1, 83102 Bratislava 3, hlavný riešiteľ a autor: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

Predmetom zmien a doplnkov bolo:

- zosúladienie Územného plánu mesta Pezinok s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov.
- z dôvodu vyhlásenia Pamiatkovej zóny Pezinok
- zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vo vymedzených lokalitách, ktoré reagujú na aktuálne požiadavky rozvoja mesta
- oprava technických chýb v textovej a grafickej časti

Preskúmanie súladu územnoplánovacej dokumentácie s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou:

Územnoplánovacou dokumentáciou nadradenou Územnému plánu mesta Pezinok je Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (2013) v znení zmien a doplnkov č.1 (2017) (ďalej len „ÚPN R BSK“). Zmenami a doplnkami č. 1/2018 bol ÚPN zosúladiený s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou (viď. bod vyššie). Bratislavský samosprávny kraj v súčasnosti obstaráva zmeny a doplnky č. 2, ktoré k dnešnému dňu neboli schválené. ÚPN je v súlade so záväznou časťou ÚPN R BSK v znení zmien a doplnkov v súčasne platnom znení.

Vyhodnotenie súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi a územnoplánovacími podkladmi vo vzťahu k územnoplánovacej činnosti:

ÚPN mesta Pezinok v znení zmien a doplnkov bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový všeobecne záväzný predpis – zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky k obsahu a spôsobu spracovania - vyhláška č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, vyhláška č. 69/2024 Z.z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu a vyhláška č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania je povinný nahradiť územnoplánovaciu dokumentáciu schválenú do 31.marca 2024 územnoplánovacou dokumentáciou podľa zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.) do 31. marca 2032 inak stráca platnosť (§ 40 ods. 3).

Podľa § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.) územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa 50/1976 Zb. je do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa tohto zákona podkladom na vydávanie záväzného stanoviska pre rozhodovanie v územnom konaní a stavebnom konaní, na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu do 31. marca 2025 a je aj podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov (50/1976 Zb.) najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31. marca 2028.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie s aktuálnymi podmienkami rozvoja územia regiónu vo väzbe na susedné regióny:

Mesto Pezinok susedí s katastrálnymi územiami nasledujúcich obcí. Na juhozápade s mestom Svätý Jur, na severovýchode s obcami Vinosady, Modra a Senkvice a na juhovýchode s obcami Viničné a Slovenský Grob. Na hrebeni Malých Karpát na severozápade má spoločné hranice s obcami Kuchyňa, Pernek, Záhorie a Lozorno. Prakticky v „obkľúčení“ mesta Pezinok leží na severozápade obec Limbach, s ktorým je v niektorých častiach stavebne zrastená.

ÚPN je v súlade v súčasnosti platnou záväznou časťou Územného plánu Bratislavského samosprávneho kraja. ÚPN je v súlade s aktuálnymi podmienkami rozvoja regiónu.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie a súčasného stavu krajinnej štruktúry a štruktúry osídlenia regiónu a tendencií vývoja:

Súčasťou okresu Pezinok je 17 obcí, z ktorých štatút mesta má Modra, Pezinok a Svätý Jur, ostatné osídlenie okresu Pezinok má vidiecky charakter. Mesto Pezinok leží v rámci Bratislavského ťažiska osídlenia, kde prevádzkové a sídelné vzťahy sú dominantne ovplyvňované mestom Bratislava ako

najvýznamnejším centrom nie len kraja, ale celej Slovenskej republiky.

Celková urbanistická koncepcia sleduje základné zónovanie územia katastrálneho územia mesta v pásovom členení od severozápadu k juhovýchodu na pás horského masívu, pás podhorských vinogradov, zastavané územie mesta a poľnohospodársku pôdu. Vlastné zastavané územie mesta má takisto svoje výrazné funkčné zónovanie v tom istom smere členené na bytovo - komunálne územie a hospodársko-výrobné územie mesta, ktoré sú od seba delené železničnou traťou. Hospodársko-výrobné územie mesta je oddelené od poľnohospodársky využívaného územia navrhovanou preložkou štátnej cesty II/502. Základným koncepčným zámerom je zachovanie tohto zónovania, ktoré je vhodné na rozvoj príslušných aktivít tak, aby sa vzájomne nerušili a zabezpečila sa tak v maximálne možnej miere tvorba a ochrana životného prostredia.

Pezinok, stredne veľké mesto regionálneho dopravného významu, leží na križovatke významných regionálnych dopravných ciest II. triedy. Cestu č. II/502 Bratislava – Pezinok – Modra lemuje reťaz sídiel pozdĺž svahov Malých Karpát a jej význam narastá s rozvojom bývania a rekreačných lokalít v okolí Bratislavy na úpätí Malých Karpát. Cesta č. II/503 vytvára západo-východné prepojenie v smere Malacky – Pezinok – Senec – Samorín, resp. prepojenie diaľničných trás D61 a D2. S najbližšími obcami je Pezinok prepojený cestami III/5024 (Limbach), III/5025 (Šenkvice) a III/5022 (Slovenský Grob). Mesto Pezinok je obsluhované železničnou traťou Bratislava – Trnava – Žilina.

ÚPN je v súlade so súčasným stavom krajinnej štruktúry a štruktúry osídlenia regiónu a tendenciami vývoja.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie a vplyvu demografických, sociálnych, environmentálnych a ekonomických vývojových tendencií na územný rozvoj

Okres Pezinok vykazuje priaznivé trendy vývinu ako prirodzeného pohybu obyvateľstva, tak aj salda sťahovania. Mesto Pezinok zaznamenáva trvalý nárast počtu obyvateľov. Pri zohľadnení súčasného demografického vývoja v meste Pezinok (dlhodobý prirodzený prírastok obyvateľstva, migračný a s tým súvisiaci aj celkový prírastok obyvateľstva mesta) a najmä významnej polohy mesta v rámci bratislavskej a bratislavsko-trnavskej aglomerácie, polohy v atraktívnom krajinnom prostredí s výbornými možnosťami na kvalitné bývanie, ako aj po zohľadnení tendencií vývoja obyvateľstva v okrese Pezinok, by počet obyvateľov mesta Pezinok do r. 2030 mohol dosiahnuť 25 000 – 26 100 obyvateľov podľa trendového variantu, resp. 28 500 – 31 300 obyvateľov podľa rozvojového variantu. V zmysle ÚPN, za predpokladu maximálnej saturácie novonavrhovaných funkčných plôch pre bytovú výstavbu, sa môže počet obyvateľov mesta Pezinok pohybovať zhruba na úrovni 29 tis. osôb. Počet obyvateľov Pezinka k 14.01.2025 je 24 320 (zdroj Mesto Pezinok) (<https://www.pezinok.sk/novinka/8273/obyvatelstvo-v-pezinoku-2024>). V súčasnosti sa na území mesta Pezinok nachádza dostatok rozvojových plôch určených na zastavanie či už pre umiestnenie bývania, rekreácie, občianskej vybavenosti ako i podnikateľských aktivít. Nie je potreba vytvárania nových rozvojových plôch. ÚPN mesta Pezinok do budúcnosti má dobré rozvojové predpoklady pre rozvoj mesta s plnohodnotnými funkciami mesta vzhľadom na dostupnosť väčších miest s väčšími pracovnými príležitosťami.

Vyhodnotenie urbanistickej štruktúry, krajinnej štruktúry a limitov územia:

Kompozícia urbanistickej štruktúry mesta vychádza z charakteristickej funkčnej a priestorovej diferenciácie jednotlivých mestských priestorov, ktoré sa historicky vyvinuli do zónovania funkčných celkov v pásoch s postupným uvoľňovaním zástavby od centra mesta smerom do vinohradníckej krajiny a masívu Malých Karpát na strane severnej a na zachovanie dopravného a výrobného pásu na južnej strane mesta. Sú tak zabezpečené základné priestorové podmienky pre život obyvateľov v charakteristickom zónovaní: bývanie – práca – oddych.

Kompozícia vlastného mesta Pezinok vychádza z historického vývoja mesta a jeho častí (Grinava, Cajla) v spojení s novodobými časťami sídlíštnej výstavby (sídliisko Juh, Sever).

Neurbanizované časti územia sú tvorené prevažne poľnohospodárskou pôdou, plochami vinogradov a lesným masívom. Mimo zastavaného územia sa nachádzajú aj rekreačné lokality pre individuálnu rekreáciu.

Územie mesta Pezinok je charakteristické svojimi prírodnými hodnotami, ako sú: Chránené územia CHKO Malé Karpaty, Prírodná rezervácia Zlatá studnička, územia európskeho významu Homol'ské Karpaty a Kuchynská hornatina, chránené vtáacie územie Malé Karpaty, Chránený strom Grinavský topoľ, Lesné porasty – predovšetkým súvislé lesné porasty na území CHKO Malé Karpaty, Vodné plochy – vodná nádrž Pezinok, vodná nádrž Vinosady, vodná nádrž Limbach, Kotlíky, Vodné toky – Blatina, Limbašský potok, Krkavčí potok, Kolársky potok, Vidlárová, Kamenný potok, Trniansky potok, Historické krajinne štruktúry – plochy s tradičnou vinohradníckou štruktúrou

Kompozíciu mesta silne ovplyvňuje dopravný koridor – štátna cesta II/502, ktorá ide cez Grinavu a juh mesta Pezinok, a železnica. Pozdĺž tohto koridoru sa vyvinuli plochy rôznych hospodárskych a priemyselných aktivít. ÚPN mesta Pezinok zachováva pôvodnú historickú uličnú štruktúru. Nové rozvojové plochy sú navrhované tak, aby sa zachovala pôvodná urbanistická štruktúra a charakter mesta a jeho častí. Z hľadiska výškovej zástavby ÚPN navrhuje zachovať súčasnú výškovú hladinu jednotlivých mestských častí.

Ústredným problémom situácie v meste Pezinok je prietiah cesty II/502 Bratislava – Modra priamo širším centrom, čo pri jej intenzitách predstavuje problémy najmä v čase raňajšej a poobednej dopravnej špičky. Pre rýchlo urbanisticky sa rozvíjajúce mesto Pezinok je nanajvýš žiaduce odbremenenie od dopravného tranzitu regionálnej cesty II/502. Pomerne veľké rezervy sú v rozvoji cyklistickej dopravy, ktorá je v území v obľube aj spádovo zo širšieho okolia. Možný rozvoj územia je závislý od vybudovania preložky cesty II/502 v zmysle ÚPN. Limitmi v území sú predovšetkým zariadenia a koridory dopravnej a technickej infraštruktúry vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem.

Vyhodnotenie potreby zmeny textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

ÚPN bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky. ÚPN je legislatívne neaktuálny. Napriek tomu je ÚPN z hľadiska regulácie a usmernenia výstavby na území Pezinok stále dostatočne účinný, len v rámci praxe boli zistené potreby doplnenia a presnejšieho dodefinovania niektorých častí v textovej záväznej časti ÚPD

Vyhodnotenie potreby zmeny grafickej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

ÚPN bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky. ÚPN je legislatívne neaktuálny. Napriek tomu je ÚPN z hľadiska regulácie a usmernenia výstavby na území Pezinok stále dostatočne účinný, len v rámci praxe boli zistené drobné nezrovnalosti, ktoré vyžadujú úpravu grafickej záväznej časti ÚPD.

Vyhodnotenie podnetov na zmenu územnoplánovacej dokumentácie a ich súladu so zadaním:

Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania eviduje niekoľko podnetov od fyzických a právnických osôb na zmenu ÚPN. Výrazná časť podnetov sa týka návrhu zmeny funkčného využitia pozemkov, ktoré nie sú určené na zastavanie (trvalé trávne plochy, poľnohospodárske plochy, vinice) na územie určené na zastavanie – bývanie, rekreácia. Jednotlivé podnety boli individuálne posúdené. Výrazná časť podnetov, z dôvodu, že sa jedná o rozširovanie zastavaného územia, resp. o zmeny, ktoré vyžadujú komplexnejšie posúdenie, bola z hľadiska cieľov a zámerov územného plánovania zamietnutá. Tieto podnety budú podkladom pri obstarávaní nového územného plánu mesta Pezinok v zmysle novej legislatívy.

Podnety na aktualizáciu záväzných častí ÚP mesta Pezinok, ktoré boli uplatnené, možno rozdeliť na podnety:

- vyplývajúce z nových všeobecne záväzných právnych predpisov
- navrhujúce doplnenie resp. prehodnotenie regulatívov
- vyžadujúce si aktualizáciu niektorých regulatívov predovšetkým formálneho charakteru upresňujúcim textom

Záver:

Obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Pezinok v súčasnosti pripravuje obstaranie územnoplánovacích podkladov pre obstaranie nového územného plánu (Krajinnoplánovacia štúdia, Štúdia rozvoja dopravnej infraštruktúry, Miestny systém ekologickej stability-schválené v rozpočte mesta na rok 2025). Následne po obstaraní predmetných podkladov má zámer obstať nový územný plán.

Obstaranie zmien a doplnkov:

Vzhľadom na predpokladaný časový horizont obstarania novej územnoplánovacej dokumentácie a potreby úpravy súčasne platného ÚPN navrhujeme ešte obstať zmeny a doplnky súčasne platnej územnoplánovacej dokumentácie v nevyhnutnom rozsahu pre usmerňovanie činnosti v území.

PRÍLOHA č. 2

Vyhodnotenie podnetov právnických a fyzických osôb na zmenu územného plánu evidovaných od r 2017
Návrhu na zaradenie do rozsahu ZaD Územného plánu mesta Pezinok

Por. č.	Podnety zaradená do ZaD	Podnety vylúčené zo ZaD	Podnety prípustné zaradiť do nového/digitálneho územného plánu	Vyhodnotenie podnetu:
1.		Žiadateľ : U. B. návrh zmeny funkčného využitia pozemkov k.ú. Pezinok zo súčasne <i>Trvalých trávnych porastov</i> na <u>územie s možnosťou výstavby rekreačnej chaty so zastavanou plocha cca 130 m² s max. 1 poschodím a obytným podkrovím</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
2.		Žiadateľ : E. P. návrh zmeny funkčného využitia pozemkov k.ú. Pezinok zo súčasne <i>Trvalých trávnych porastov</i> na <u>územie s možnosťou výstavby rodinného domu.</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
3.			Žiadateľ : V. H. Návrh zmeny pozemkov v k.ú. Pezinok zo súčasne <i>Trvalých trávnych porastov</i> na <u>Zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu, alebo Územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí.</u> Zmena je požadovaná z dôvodu rozšírenia ponúkaných športových aktivít v jestvujúcom areáli.	Rozširovanie plôch areálu športu nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
4.		Žiadateľ : GRUNT, a.s. návrh zmeny funkčného využitia pozemkov k.ú. Pezinok zo súčasne <i>Trvalých trávnych porastov</i> na <u>Obytné územie - rodinné domy.</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
5.		Žiadateľ : Jolly Homeschool, s.r.o. návrh zmeny zo súčasne <i>Územia poľnohospodársky využívaných plôch a Územia pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád</i> na <u>územie s možnosťou výstavby školy slúžiacej na vzdelávanie v prírode.</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených pre možné umiestňovanie občianskej vybavenosti. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>

6.			Žiadateľ : R. K. zmena funkčného využitia <u>Územia poľnohospodársky využívaných plôch na Zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí s hromadným ubytovaním</u> . V zmysle priloženej štúdie je zámer územie využívať pre účely vybudovania rekreačno-vzdelávacieho centra pre výučbu trvalo udržateľného pestovania rastlinnej výroby formou permakultúry s minimálnym podielom zastavaných plôch s využitím striech na pestovanie....	V zmysle žiadosti sa jedná skôr o novú funkciu – agroturistiku, táto požiadavka sa čoraz častejšie objavuje v investičných zámeroch predkladaných na mesto, podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Jedná sa o nové zábery poľnohospodárskych plôch, možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
7.		Žiadateľ : G. G. zmena funkčného využitia zo súčasne <u>Trvalých trávnych porastov na stavebný pozemok – územie určené na bývanie</u> .		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
8.		Žiadateľ : D.P. zmena funkčného využitia <u>Trvalých trávnych porastov a Územia poľnohospodársky využívaných plôch na stavebný pozemok – územie určené na výstavbu rodinných domov, poprípade výstavbu rekreačných stavieb a zariadení</u> .		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
9.		Žiadateľ : J.B. Zmena funkčného využitia <u>Územia poľnohospodársky využívaných plôch na plochu individuálnej formy obytnej štruktúry</u> .		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na bývanie . <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
10.		Žiadateľ : O.B. zmena funkčného využitia <u>Územia poľnohospodársky využívaných plôch na stavebný pozemok</u> .		Zo žiadosti nie je zrejmé požadované funkčné využitie. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> .
11.	Žiadateľ : J.L. zmena funkčného využitia pozemkov k.ú. Pezinok, v súčasnosti dané ako <u>Územia poľnohospodársky využívaných plôch, na prevádzko-výrobnú funkciu</u> . Majiteľ má zámer realizovať na daných pozemkoch prevádzkovo-výrobnú jednotku pre spracovanie viniča a výrobu vína,			Mesto Pezinok je staré vinohradnícke mesto. Naším cieľom je zachovať a chrániť predovšetkým vinársky charakter a históriu mesta a to zachovaním a rešpektovaním vinohradov v podhorí Malých Karpat. Súhlasíme s navrhovanou zmenou funkčné využitia pozemkov umiestnených v predpolí vinohradov spojenú predovšetkým s prezentáciou vinohradníctva a vinárstva. <u>Predmetný podnet bude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Presná regulácia

	skladovanie, distribúciu s gastronomickou jednotkou a prezentačnými priestormi pre cestovný ruch. Žiadosť bližšie nešpecifikuje reguláciu územia (podlažnosť, zastavanosť...).			možnej výstavby v území (podlažnosť, miera zastavania, podiel zelene, funkčné využitie) bude zadaná s ohľadom na charakter prostredia v spolupráci so spracovateľom UPD.
12.	Žiadateľ : VPS Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o. zmena funkčného využitia pozemkov k.ú. Pezinok, v súčasnosti dané ako <i>Územia poľnohospodársky využívaných plôch, na výrobnoprodukčné zariadenia areálového charakteru s regionálnou až nadregionálnou produkciou výroby v súvislosti s vinárstvom</i>			Mesto Pezinok je staré vinohradnícke mesto. Naším cieľom je zachovať a chrániť predovšetkým vinársky charakter a históriu mesta a to zachovaním a rešpektovaním vinohradov v podhorí Malých Karpat. Súhlasíme s navrhovanou zmenou funkčného využitia pozemkov umiestnených v predpolí vinohradov spojenú predovšetkým s prezentáciou vinohradníctva a vinárstva. <u>Predmetný podnet bude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Presná regulácia možnej výstavby v území (podlažnosť, miera zastavania, podiel zelene, funkčné využitie) bude zadaná s ohľadom na charakter prostredia v spolupráci so spracovateľom UPD.
13.		Žiadateľ : hromadná žiadosť obyvateľov IBV Kučšdorfská dolina zmena funkčného využitia pozemku k.ú. Pezinok vo vlastníctve mesta Pezinok , ktorý je v zmysle súčasne platného územného plánu súčasťou <i>Ostatnej zelene a Sprievodnej zelene vodných tokov umiestneného</i> v tesnej blízkosti pozemkov vo vlastníctve žiadateľov (vlastníci pozemkov a stavieb v lokalite IBV Kučšdorfská dolina), ktoré majú žiadatelia zámer od mesta odkúpiť. Zo žiadosti o zmenu územného plánu nie sú zrejmé požiadavky na podiel zastavaných plôch, plôch zelene , podlažnosť ani urbanistická štruktúra		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. Predmetné pozemky sú vo vlastníctve mesta Pezinok a sú súčasťou verejnej zelene. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
14.			Žiadateľ : I. P. návrh zmeny ktorou bude v jestvujúcich rekreačných lokalitách možná <u>výstavba nových rekreačných chat v lokalite RO Kučšdorfská dolina.</u> V súčasnosti územný plán neumožňuje výstavbu nových chat pre individuálnu rekreáciu , len ich opravu údržbu, dostavbu .	Vzhľadom na už teraz evidované problémy v danom území (doprava, odpadového hospodárstvo) charakter prostredia blízkosť chránených území (CHKO, NATURA) nie je v záujme mesta zahusťovať rekreačnú chatovú oblasť, podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri

				obstarávaní nového územného plánu.
15.			Žiadateľ : Urbárska lesná spoločnosť Pezinok Cajla poz. spoločnosť Predmetom žiadosti je v jestvujúcej rekreačnej lokalite Kučišdorfská dolina umožniť <u>výstavbu ešte ďalších 5 chat</u> , ktoré už v súčasnosti majú oddelené pozemky. Zo žiadosti nie je zjavné, ktorých pozemkov sa to týka.	Vzhľadom na už teraz evidované problémy v danom území (doprava, odpadového hospodárstvo) charakter prostredia blízkosť chránených území (CHKO, NATURA) nie je v záujme mesta zahusťovať rekreačnú chatovú oblasť, podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
16.			Žiadateľ : B. E. Predmetom žiadosti je v RO Kučišdorfská dolina <u>umožniť výstavbu nových rekreačných chat + objekty verejného občerstvenia s terasami , plochy pre šport, letné kino, detské ihriská, altánok s možnosťou grilovania spolu s príslušnými parkovacími plochami v zmysle predloženej zastavovacej štúdie.</u> V súčasnosti územný plán neumožňuje výstavbu nových chat pre individuálnu rekreáciu , len ich opravu , údržbu, dostavbu , pre zvyšovanie polyfunkčnosti využívať existujúce plochy a zariadenia.	Vzhľadom na už teraz evidované problémy v danom území (doprava, odpadového hospodárstvo) charakter prostredia blízkosť chránených území (CHKO, NATURA) nie je v záujme mesta zahusťovať rekreačnú chatovú oblasť, podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
17.		Žiadateľ : B. Ž. zmena funkčného využitia zo súčasných plôch Viníc na <u>Územie poľnohospodársky využívaných plôch</u> , z dôvodu zriadenia malého prevádzkového hospodárskeho objektu/skladu náradia v súvislosti so starostlivosťou o jestvujúci ovocný sad.		Ponižovať plochy vinohradov nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
18.		Žiadateľ : KROV REAL, s.r.o. Predmetom žiadosti je zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasných plôch Viníc na <u>územie určené na bývanie v rodinných domoch do 2NP.</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
19.		Žiadateľ : J. O. Predmetom žiadosti je zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasných plôch Viníc na <u>územie určené na bývanie v rodinných domoch do 2NP.</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
20.		Žiadateľ : P. F.		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je

		Predmetom žiadosti je zmena Predmetom žiadosti je zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasných plôch <i>Viníc</i> na <u>územie určené na výstavbu rodinných domov</u>		v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
21.		Žiadateľ : J. P. návrh zmeny funkčného využitia územia zo súčasne <i>Trvalých trávnych porastov</i> a <i>Viníc</i> na <u>Obytné územie s možnosťou výstavby rodinných domov</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
22.		Žiadateľ : A. K. Návrh zmeny funkčného využitia zo súčasných plôch <i>Trvalých trávnych porastov</i> a <i>Ostatnej zelene</i> na možnosť výstavby rodinných domov.		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
23		Žiadateľ : SANER s.r.o. Zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasných <i>Trvalých trávnych porastov</i> , ktoré sú z časti súčasťou jestvujúceho biocentra na uzemie pre možnú <u>výstavbu rodinných domov (IBV - 15 RD) a zariadenia pre seniorov</u> pri zachovaní fragmentov lužného lesa (biocentrum).		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov a občianskej vybavenosti. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
24.		Žiadateľ : M. P. zmena funkčného využitia pozemku zo súčasnej <i>ostatnej zelene</i> , ktorá je súčasťou jestvujúceho biocentra na pobrežných pozemkoch priľahlého Limbašského potoka, na <u>obytné územie – rodinné domy</u> (pričleniť k urbanistickému bloku č. 19-07)		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
25.		Žiadateľ : V. K. zmena funkčného využitia pozemku zo súčasnej <i>ostatnej zelene</i> , ktorá je súčasťou jestvujúceho biocentra, na <u>obytné územie – rodinné domy</u>		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
26.		Žiadateľ : S. E. zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasne <i>Územia poľnohospodársky využívaných plôch</i> na <u>Obytné územie</u> .		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
27.		Žiadateľ : M. Cz. a M. Dz zmena funkčného využitia pozemkov zo		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania,

		súčasne <u>Územia záhradkárskych osád a záhradok</u> na <u>obytné územie – rodinné domy</u> .		mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
28.		Žiadateľ : A. B. zmena funkčného využitia pozemku zo súčasného <u>Územia poľnohospodársky využívaných plôch</u> na možnú <u>výstavbu rodinných domov</u> Cez pozemok je trasovaný VTL plynovod. .		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
29.			Žiadateľ : FH HOTIS s.r.o. zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasne <u>Trvalých trávnych porastov</u> na <u>Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov</u> , z dôvodu, že predmetné pozemky sú využívané v rámci existujúcej prevádzky	Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
30.		Žiadateľ : Beta-car, s.r.o. zmena funkčného využitia zo súčasného <u>Územia poľnohospodársky využívaných plôch</u> na <u>Územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva</u> .		Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na umiestnenie priemyselnej a stavebnej výroby a skladovania. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
31.		Žiadateľ : Beta-car, s.r.o. zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasne <u>Územia výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov</u> na <u>Obytné územie – bytové domy</u> .		Navrhovaná zmena, vzhľadom na jestvujúcu ako i možnú okolitú zástavbu a funkciu , nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu bytových domov, <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
32.			Žiadateľ : BRENTAG SLOVAKIA, s.r.o. Predmetom zmeny je úprava trasovania verejnoprospesných stavieb dopravného vybavenia: nová cesta prepojenie ul. Glejovka a Grobskej cesty južne od železničnej trate (K17) + cyklistická trasa, trasované cez pozemky žiadateľa	Zmena je prípustná na základe preverenia dopravného riešenia v území prostredníctvom územnej štúdie rozvoja dopravy, ktorá je v súčasnosti obstarávaná ako územnoplánovací podklad pre nový územný plán. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
33	Žiadateľ : BRENTAG SLOVAKIA, s.r.o. Predmetom žiadosti je v			K navrhovanej zmene nemáme pripomienky. <u>Predmetný podnet bude zaradený do zmien a doplnkov</u> .

	urbanistickom bloku 16-03 upraviť koeficient zastavania na úroveň 0,5, koeficient zelene na úroveň 0,2 a v rámci intervenčných zásahov umožniť renováciu aj novú výstavbu, rovnako ako v susednom bloku 16-02.			
34		Žiadateľ : Tenarry Slovakia s.r.o. Predmetom žiadosti je vyňať pozemky vo vlastníctve stavebníka z trasovania verejnoprospešných stavieb dopravného a technického vybavenia územia ako i z povinnosti obstarávať ÚPN-Z.		Žiadateľ medzičasom už nie je vlastníkom pozemkov (nový vlastník v októbri 2024 je GXB s.r.o.) žiadosť je bezpredmetná
35			Žiadateľ : Členovia záhradkárskej osady 6-91 Natalin Dvor návrh zmeny funkčného využitia plôch jestvujúcich záhradok v záhradkárskej lokalite na Viničnianskej ceste, ktoré sú v zmysle súčasne platného územného plánu súčasťou plôch <i>Územia výrobnno-obslužných areálov a skladov</i> . Navrhované funkčné využitie: <i>priemyselno-záhradkársku osadu</i> .	Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
36.		Žiadateľ : J. G. a S. C. návrh zmeny zo súčasne <i>Územia výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov</i> zmenené na <i>Územie občianskej vybavenosti</i> s max. zast. 40% a <i>Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou bytových domov</i> s max. zastavanosťou pre BD 40%, pre RD 30%.		Navrhovaná zmena, vzhľadom na jestvujúcu ako i možnú okolitú zástavbu a funkciu , nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu bytových a rodinných domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
37.		Žiadateľ : J. G. zmena funkčného využitia pre možnú výstavbu rodinných domov s podielom občianskej vybavenosti a príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. <i>Pre dané územie v rámci schvaľovania územného plánu nebol udelený súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.</i>		Na dané pozemky nebol v minulosti udelený súhlas s možným budúcim použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné účely. Mesto v rámci zmien a doplnkov má zámer plochy, na ktoré v minulosti nebol udelený súhlas s možným budúcim použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné účely, zmeniť na pôvodný účel (v predchádzajúcom UPN) v tomto prípade sa jedná o plochy pôdneho fondu (územie poľnohospodársky využívaných plôch). Daný podnet nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. <u>Predmetný</u>

				<u>podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
38.		Žiadateľ : J. V. zaradenie do zmien a doplnkov z dôvodu, že na dané územie v rámci schvaľovania územného plánu nebol udelený súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Tento súhlas je možné získať v rámci schvaľovania zmien a doplnkov územného plánu.		Na dané pozemky nebol v minulosti udelený súhlas s možným budúcim použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné účely. Mesto v rámci zmien a doplnkov má zámer plochy, na ktoré v minulosti nebol udelený súhlas s možným budúcim použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné účely, zmeniť na pôvodný účel (v predchádzajúcom UPN) v tomto prípade sa jedná o plochy pôdneho fondu (územie poľnohospodársky využívaných plôch). Daný podnet nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
39.			Žiadateľ : L. V. a S.M. zmena miery zastavania budovami v urbanistickom bloku 09-09 obytné územie – bytové domy zo súčasne daného koef. zastavania na úrovni 0,20 na 0,3 (0,35) z dôvodu potreby legalizácie doplnkových stavieb pri jestvujúcej zástavbe bytových domov.	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
40.			Žiadateľ : P. F. zmena miery zastavania budovami v urbanistickom bloku 03-18 obytné územie – rodinné domy zo súčasne daného koef. zastavania na úrovni 0,25 na 0,4 z dôvodu že už v súčasnosti niektoré pozemky jestvujúcou zástavbou presahujú mieru zastavania 25 %, a sú tu problémy pri povoľovaní prestavieb / obnovy jestvujúcich stavieb rodinných domov v danej lokalite.	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
41.			Žiadateľ : I. H. a O. H. zmena koeficientu zastavania, ale nie je zrejmé aká je požadovaná miera zastavania. Dôvodom je výstavba garáže a hobby miestností a jej potrebná legalizácia	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri

				obstarávaní nového územného plánu.
42.		Žiadateľ : H. K. zmena funkčného využitia pozemku, ktorý je v súčasnosti súčasťou <u>obytného územia-rodinné domy</u> , k urbanistickému bloku 03-12 <u>Obytné územie - bytové domy</u>		Navrhovaná zmena, vzhľadom na jestvujúcu okolitú zástavbu a funkciu, nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dosť rozvojových plôch určených na výstavbu bytových domov, <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
43.			Žiadateľ : L. Č. návrh zmeny miery zastavania z pôvodne 0,25 na úroveň 0,3 pre potreby legalizácie stavby – záhradný sklad.	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
44.			Žiadateľ : S. N. zmena regulatívov zelene a zastavanosti v celom urbanistickom bloku 04-12 Obytné územie – rodinné domy, z max. miery zastavania na úrovni 0,25 na 0,5 a min. podiel zelene z 0,55 na 0,25.	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
45.			Žiadateľ : M. S. zmena regulatívov zelene a zastavanosti na pozemku žiadateľa, ktorý je súčasťou urbanistického bloku 02-48 Obytné územie – rodinné domy, z max. miery zastavania na úrovni 0,25 na 0,52 a min. podiel zelene z 0,5 na 0,45.	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
46.		Žiadateľ : OZ Zelen pre rodiny Pezinka, zmena funkčného využitia časti územia v urbanistickom bloku 03-09 <u>obytné územie</u>		Presné zadefinovanie plôch v území je možné riešiť formou územného plánu zóny (zóna č. 7 Rozálka sever), kde sa presne zadefinujú zelené plochy, plochy na bývanie, cesty a pod.... <u>Predmetný podnet</u>

		– <i>rodinné domy</i> a zadefinovať ako územie <i>Trvalo trávnych porastov</i> , neuvažovať o výstavbe v danej lokalite,		<u>nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
47.		Žiadateľ : M. S. predmetom žiadosti je vyčlenenie pozemku p.č. 2788/1, ktorý je súčasťou urbanistického bloku 06-14 Obytné územie – <i>rodinné domy</i> , z možnosti výstavby rodinného domu.		Územný plán pripúšťa výstavbu v území, neprikazuje, ak tam výstavba z dôvodu iných právnych predpisov nie je možná tak, tam stavba nemôže byť povolená, aj keď to územný plán pripúšťa. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
48.		Žiadateľ : M. K. zmena urbanistickej štruktúry v urbanistickom bloku 18-15 Obytné územie - <i>rodinné domy</i> , zo súčasnej <i>otvorenej blokovej zástavby na voľnú zástavbu solitérmi</i>		Nie je nám zrejмый dôvod požadovanej zmeny, jedná sa o jestvujúcu charakteristickú zástavbu rodinnými domami. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> .
49.			Žiadateľ : L. Č. zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasného <i>Výhradeného územie zariadení nadradených systémov TI</i> na <i>Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou bytových domov so 4 nadzemnými podlažiami</i> .	Rozširovanie plôch určených na zastavanie nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
50.			Žiadateľ : M. N. zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasného <i>Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti</i> na <i>Obytné územie – rodinné domy</i> .	Predmetný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
51.		Žiadateľ : E. G. návrh zmeny podlažnosti jestvujúceho urbanistického bloku 06-38 Obytné územie – <i>bytové domy</i> . Zmena podlažnosti zo súčasných 3 zvýšiť na 4 NP.		Zvyšovanie podlažnosti v obytných územiach nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, mesto má v súčasnosti ešte dost' rozvojových plôch určených na výstavbu bytových domov. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u>
52.	Žiadateľ : Forte extra, s.r.o. Predmetom žiadosti je zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasných <i>plôch zelene parkovo upravené</i> , (urbanistický blok 01-06) na plochy parkovísk pre potreby užívateľov NKP Zámku Pezinok a zámockého parku či už formou parkovacích plôch, prípadne podzemnej garáže.			K navrhovanej zmene nemáme pripomienky. Potreba riešenia parkovacích plôch v centre mesta považujeme za akútnu. <u>Predmetný podnet bude zaradený do zmien a doplnkov</u> .

53.			Žiadateľ : J. Č. Predmetom žiadosti je návrh zmeny koeficientu zastavania <i>Zmiešaného územia mestského centra</i> (urbanistický blok 01-09), zo súčasnej miery zastavania 0,5 na navrhovanú 0,7.	Zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u> Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
54.		Žiadateľ : STAVTEAM s.r.o. zmena podlažnosti v území <i>Zmiešaného územia mestského centra</i>, (urbanistický blok 01-09) na 5NP.		Zvyšovanie podlažnosti v centre mesta nie je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania ani so zásadami pamiatkovej ochrany pamiatkovej zóny Pezinok. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
55.		Žiadateľ : E. G. v <i>urbanistickom bloku 02-02 Obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov</i>, umožniť prestavbu, nadstavbu objekt bez nutnosti deklarovať index zelených plôch, do záväznej časti doplniť formuláciu, že pri prestavbách jestvujúcich objektov, je možné dodržať ich zastavanú plochu, bez nutnosti navyšovať/dodržiavať plochy zelene, Doplniť do okrajových častí <i>zmiešanú funkciu občianskej vybavenosti</i>.		Územný plán nie je retroaktívny. Jedná sa o zmiešané územie, kde je prípustné umiestňovanie občianskej vybavenosti. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
56.		Žiadateľ : O. T. zmena funkčného využitia urbanistického bloku č. 02-32 a 02-59 zo súčasného <i>Územia občianskej vybavenosti – šport a telovýchova a Vyhradené územie a zariadenia cestnej dopravy – individuálne garáže na OÚ-zBD Obytné územie – zmiešaná zástavba s prevahou bytových domov, podlažnosť 4, zastavanosť 0,35, zeleň 0,4.</i>		Bezpredmetné, žiadateľ už medzičasom predal predmetný pozemok, v súčasnosti na SÚ prebieha konanie na povolenie základnej súkromnej školy. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
57.		Žiadateľ : Škola Harmanček, s.r.o. / zmena obch. mena : Školička, s.r.o. zmena intervenčných zásahov z renovácie na rekonštrukciu.		Bezpredmetné, v súčasnosti evidujeme zámer žiadateľa výstavby súkromnej školy v polohe ul. 1.mája. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>

58.		Žiadateľ : Škola Harmanček, s.r.o. / zmena obch. mena : Školička, s.r.o. zmena podlažnosti v urbanistickom bloku 02-54, z 2NP na 3NP		Bezpredmetné, v súčasnosti evidujeme zámer žiadateľa výstavby súkromnej školy v polohe ul. 1.mája. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
59.		Žiadateľ : N. T. zmena funkčného využitia v súčasnosti <u>Územia občianskej vybavenosti – šport a telovýchova</u> (urbanistický blok 03-04) na <u>územie pre možnú výstavbu rodinného domu.</u>		V danom území je prípustná výstavba RD v jestvujúcej zástavbe RD nie je dôvod to meniť, ani zahusťovať jestvujúcu zástavbu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov .</u>
60.	Žiadateľ : VINKOVA, s.r.o. zmena funkčného využitia v súčasnosti <u>Územie špecifického záujmu</u> (urban. blok 21-01) na plochy pre aktivity – vinárstvo a vinohradníctvo, ubytovanie pre agroturistiku vo vinárstve a pracovníkov, vinotéka, ochutnávky vín, dom pre správu areálu, <u>zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti a plochy vybavenosti komerčného charakteru a podnikateľských aktivít, podlažnosť 4 NP, zastavanosť 0,45 a podiel zelene 0,1.</u>			K navrhovanej zmene nemáme pripomienky. <u>Predmetný podnet bude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
62.		Žiadateľ : Finance development s.r.o. zmena funkčného využitia zo súčasného <u>Územia občianskej vybavenosti na Územie určené na bytovú výstavu s malým počtom nebytových priestorov, podlažnosť 4 NP (rovnako ako bytový dom severka) , koef. zast. 0,4-0,45 a podiel zelene 0,2-0,25</u>		Neaktuálne, už sú v stavebnom konaní. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
63.		Žiadateľ : SENPET s.r.o. pričlenenie bloku 08-03 k bloku 18-28, aby pri posudzovaní investičných zámerov mohlo byť posudzované v rámci jedného bloku.		Neaktuálne, už sú v stavebnom konaní. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
63.		Žiadateľ : R. Č. a Z. Č. vyhodiť z územného plánu cestu, ktorá v zmysle územného plánu leží na pozemkoch žiadateľov		Bezpredmetné, v územnom pláne sa žiadna cesta v polohe predmetných pozemkov nenachádza. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov.</u>

64.			Žiadateľ : P. M. zmena trasovania <i>Vedľajšej vnútromeskej cesty C3 MO 8/50</i> , zapísanej v zozname verejnoprospešných stavieb (K18) , ktorá je v súčasnosti navrhovaná cez pozemky žiadateľa	Zmena je prípustná na základe preverenia dopravného riešenia v území prostredníctvom územnej štúdie rozvoja dopravy, ktorá je v súčasnosti obstarávaná ako územnoplánovací podklad pre nový územný plán. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
65.			Žiadateľ : DKLN, s.r.o. v zast. Ing. arch. Ladislav Nagy zmena max. miery zastavania (koeficient zastavania) <i>na 0,4 a zníženie podlažnosti na 1</i> vo všetkých urbanistických blokoch v obvode 2 s funkčným využitím <i>OU-RD Obytné územie rodinné domy alebo OÚ-zRD obytné územie – zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov.</i>	Zmena podlažnosti a zvyšovanie koeficientov zastavania v celých blokoch obytných území, bez podrobného preverenia súčasnej miery zastavania a komplexnejšieho posúdenia môže mať výrazný negatívny vplyv na rozvoj mesta. Navrhovaný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.
66.	Žiadateľ : Regena, spol. s r.o. Predmetom žiadosti je „oprava“ územného plánu pozostávajúca zo zmeny: dobývací priestor riešiť ako plochy pre rekreáciu.			Územný plán pripúšťa v danom území rekreáciu, ale nie je zaregulovaná prípadná výstavba v území. <u>Predmetný podnet bude zaradený do zmien a doplnkov.</u>
67. *			Žiadateľ : F.H. zmena funkčného využitia pozemkov zo súčasného <i>územie občianskej vybavenosti školy na Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov, oko ostatné prilahlé pozemky v území. Pozemky sú súčasťou jestvujúceho areálu prevádzky FH-HOTIS s.r.o.</i>	Predmetný podnet nevyvoláva naliehavú potrebu zmeny územného plánu. <u>Predmetný podnet nebude zaradený do zmien a doplnkov</u> . Možnosti zapracovania podnetu budú preverené pri obstarávaní nového územného plánu.

Poznámka: Predmetné podnety boli prerokované na Komisii územného rozvoja, dopravy a životného prostredia pri mestskom zastupiteľstve dňa 10.02.2025.

* podnet doručený na mesto v auguste 2025, predložený na posúdenie Komisii územného rozvoja, dopravy a životného prostredia dňa 17.09.2025

Príloha č. 3 : Podnety mesta Pezinok na zmenu územného plánu:

- zvýšiť mieru zastavania v urbanistickom bloku 02-03 (reál ZŠ Fándlyho) z 0,2 na 0,3 pri zachovaní miery zelene t.j. koef. zelene na úrovni 0,4
- zvýšiť mieru zastavania v urbanistickom bloku 02-56 (reál ZŠ Na bielenisku a Kupeckého) z 0,25 na 0,3 a koef. zelene z 0,4 na 0,3 (len pre info urban blok 03-28 OV - školy (areál CO skladov) máme daný koef. zast. 0,3 a koef. zelene 0,25,)
- zmena funkčného využitia v urbanistickom bloku 03-28 OV - školy (areál CO skladov) na územie s možnosťou umiestnenia mestského podniku služieb a pod. - presné dodefinovanie v spolupráci so spracovateľom ÚPD
- areál škôlky na ul. Bystrická a ZOS, ktoré sú súčasťou bloku 02-21 oddeliť do samostatného bloku : *Územie občianskej vybavenosti* s koef. zastavania 0,4, koef. zelene 0,25 a podlažnosť 3
- znížiť podiel zelene v urbanistickom bloku 03-25, 03-24, 03-11 (sídliisko sever) zo súčasných 0,4 na 0,3 z dôvodu zámeru dobudovania parkovacích plôch
- znížiť podiel zelene v urbanistickom bloku 06-37 (sídliisko muškát), zo súčasných 0,4 na 0,3 z dôvodu zámeru dobudovania parkovacích plôch
- návrh doplnenia koeficientu zelene v celom urbanistickom obvode 01 (centrum mesta), v súčasnosti nie sú pre centrum dané koeficienty zelene,
- zmena miery zastavania a zelene v urban. bloku 02-32 (futbalového ihrisko na ul. Komenského) koef zast. z pôvodne 0,15 na 0,2, a koef. zelene z pôvodne 0,6 na 0,2, z dôvodu možnej výmeny trávnej plochy na ihriskách za umelú trávu, resp. možnosť dobudovania multifunkčných športových plôch...
- zmena miery zastavania a zelene v urban. bloku 18-02 (futbalového ihrisko Grinava) koef zast. z pôvodne 0,05 na 0,4, a koef. zelene z pôvodne 0,7 na 0,2, podlažnosť 2 – zámer budovania multifunkčnej haly, výmena trávy za umelú trávu
- umožniť v urbanistickom bloku 01-02 plochy zelene parkovo upravené (jestvujúci park) drobnú výstavbu – altánky, letné prístrešky – navrhnúť malú mieru zastavania napr. 0,05, podlažnosť 1NP
- zmena urbanistického bloku 01-06 plochy zelene parkovo upravené (bývalé hádzanárske ihrisko v parku) na parkovisko / parkovací dom ako verejnoprospešná stavba, súčasne s vymedzením zelene v urbanistickom bloku 01-01 - plocha parku pred zámkom
- zadefinovať možnú výstavbu a funkciu pre areál kameňolomu a rudných baní – rekreácia, priestorová i funkčná regulácia
- v lokalitách, kde nebol v minulosti udelený súhlas využitia poľnohospodárskych plôch na nepoľnohospodárske účely dať pôvodnú funkciu (TTP, PP, a pod.) - úprava grafickej časti
- zadefinovať min. veľkosť stavebného pozemku
- židovský cintorín – zakres do UPD
- dodefinovanie pojmov s cieľom lepšej a efektívnejšej aplikácie v praxi - stavby v extraviláne –presne zadefinovať čo je v a poľnohospodárskych plochách, trvalých trávnych plochách , lesných porastoch drobný / menší prevádzkový a hospodársky objekt pre obsluhu územia, drobné sezónne predajne, salaše, horárne....
- dodefinovanie pojmov s cieľom lepšej a efektívnejšej aplikácie v praxi v rekreačných lokalitách, lepšie zadefinovať možnosť výstavby/dostavby,
- dodefinovať pojem izolačná zeleň, ostatná vysoká zeleň, ostatná zeleň,
- doplnenie cestnej siete v rozvojových lokalitách – OU RD (Rozálka sever, Záhumenice, Za koníčkoma a pod.)
- pričleniť pozemky vo vlastníctve mesta v súčasnosti evidované ako zeleň v nadväznosti na OU-RD urbanistický obvod 10-03 OU-RD k danému bloku, ako reakcia na zámer vlastníkov priľahlých rodinných domov a dvorov (ul. Javorová) o odkúpenia týchto pozemkov
- úprava trasy Malokarpatského obchvatu podľa preferovaného návrhu trasovania BSK
- dodefinovanie niektorých pojmov vychádzajúcich z nového zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon, najmä čo sa týka členenia stavieb (RD, rekreačná chata a pod.)
- opraviť drobné grafické a textové nezrovnalosti :
 - o v Grinave, urb. blok č. 18-13 nie je v súlade grafická časť a textová – chýba červená mriežka
 - o opraviť koeficient v tabuľke regulatívov v Trnianskej doline z 0,15 na 0,16 v zmysle textácii (blok 10-05)
 - o prehodnotiť definíciu spevnených plôch – vyhodiť časť : ...sa jedná o plochu, ktorá neumožňuje vsakovanie.
 - o záhradkársku lokalitu na Novej ul. v Grinave dať do bloku (obdobne ako záhr. lokalita na Fajgálskej ul.)
 - o v textácii je pre *zOV Zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti* medzi neprípustnými funkciami sú aj základné a stredné školy?
 - o v textácii pri funkčnom využití vyhodiť podlažnosti, pôsobí to zmätočne ak je v reg. tabuľke 2NP a vo funkčnosti výstavba do 4NP



Bratislavský
samosprávny
kraj

Predseda Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Portál územného plánovania
Tomášikova 64A
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
- /14. 03. 2025

Naše číslo
7340/2025/NP-2

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. Zuzana Mišovská 21. 03. 2025
/02 48 264 223

Vec: Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán obce

Bratislavský samosprávny kraj ako orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení (ďalej zákon o ÚP) sa vyjadruje **k správe o stave územného plánu mesta Pezinok** v zmysle § 10 písm. f) zákona o ÚP nasledovne:

Pre Územný plán mesta Pezinok je územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK), ktorý bol schválený uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20. 09. 2013 a záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20. 09. 2013. Uznesením č. 94/2017 zo dňa 29. 09. 2017 boli schválené ZaD č. 1 ÚPN R BSK, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 3/2017 zo dňa 29. 09. 2017 (<https://bratislavskykraj.sk/urad-bsk/uzemne-planovanie-a-gis/uzemny-plan-regionu-bratislavsky-samospravny-kraj/>).

Stav územného plánu mesta Pezinok v znení zmien a doplnkov v súčasnosti napĺňa ciele územného plánovania v zmysle § 3 zákon o ÚP a dostatočne reguluje priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia pre zabezpečenie udržateľného územného rozvoja.

Územný plán obce Pezinok je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Pozitívne hodnotíme prípravu Mesta Pezinok na obstaranie nového územného plánu a Krajinnoplánovacej štúdie v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení.

Bratislavský samosprávny kraj **nemá námietky** voči Správe o stave územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Pezinok.

S pozdravom



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie územného plánovania

Mesto Pezinok
Radničné námestie 44/7
902 14 Pezinok

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

8930/17089/2025/22.1.1.

Vybavuje/linka

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová
zuzana.pajerchinova@stavebnyurad.gov.sk
tel. 0902 182 574

Mesto, dátum

Bratislava
31.03.2025

Vec: Predloženie správy o stave územnoplánovacej dokumentácie mesta Pezinok – stanovisko.

Mesto Pezinok ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán mesta Pezinok doručilo dňa 27.03.2025 Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddeleniu územného plánovania správu o stave územnoplánovacej dokumentácie podľa § 32 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“).

Obstarávateľ predložil formulár na predkladanie správy o stave územnoplánovacej dokumentácie elektronicky prostredníctvom portálu pre územné plánovanie dňa 27.03.2025.

Správu o stave územnoplánovacej dokumentácie spracovalo mesto Pezinok v zmysle § 32 ods. 4 zákona o územnom plánovaní odborne spôsobilou osobou na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie Bc. Bibiánou Piršelovou, registračné číslo č. 416 vydané Úradom pre územné plánovanie a výstavbu SR.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava príslušný podľa § 7 ods. 1 a ods. 4, vykonávajúci úlohy na úseku územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. a) a § 9 ods. 1 písm. o), v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, po preštudovaní správy o stave územnoplánovacej dokumentácie konštatuje:

Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie mesta Pezinok bola vypracovaná v súlade s § 17 vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej Republiky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia.

Podľa § 32 ods. 4 zákona o územnom plánovaní bola správa o stave územnoplánovacej dokumentácie spracovaná orgánom územného plánovania prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na základe hodnotenia platnej územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov a evidencie podnetov. Orgán územného plánovania pri vyhodnotení evidovaných podnetov posúdil ich aktuálnosť a mieru použitia pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

Na základe uvedených konštatovaní Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania vydáva podľa § 32 ods. 5 zákona o územnom plánovaní nasledovné stanovisko:

**Súhlasí so správou o stave územnoplánovacej dokumentácie mesta Pezinok
so zámerom obstarania a spracovania Zmien a doplnkov platného Územného plánu mesta Pezinok
v súlade s ustanovením § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.**

Odporúča orgánu územného plánovania, aby sa následne riadil ďalším postupom podľa § 32 ods. 7 a ods. 8 zákona o územnom plánovaní.

S pozdravom

Mgr. Viliam Pohančénik
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava