

Územný plán mesta Pezinok

Mesto Pezinok vydáva podľa §21 ods. 7 zákona č. 50/76 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v súčinnosti s § 14 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

SÚBORNÉ STANOVISKO

K PREROKOVANIU KONCEPTU ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK

1./ Úvod – zhodnotenie priebehu spracovania Územného plánu mesta Pezinok po spracovanie etapy konceptu

Zadanie pre vypracovanie územného plánu mesta Pezinok (ďalej len „Zadanie“) ako zadávací dokument pre vypracovanie Územného plánu mesta Pezinok (ďalej len „ÚPN mesta Pezinok“) bolo vypracované podľa zákona č. 50/76 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej len „vyhlášky č. 55/2001 Z.z.“) a v súčinnosti s ostatnými súvisiacimi legislatívnymi predpismi. Zadanie bolo riadne prerokované podľa § 20 ods. 2 – 5 stavebného zákona.

Krajský stavebný úrad v Bratislave listom číslo A/2010/1614/JMI zo dňa 23.9.2010 vydal stanovisko v ktorom konštatuje, že obsah Zadania je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa a že obsah a postup obstarania a prerokovania zadania je v súlade s príslušnými právnymi predpismi, na základe čoho odporučil predložiť návrh zadania na jeho schválenie mestským zastupiteľstvom. Následne mestské zastupiteľstvo schválilo zadanie na svojom zasadnutí dňa 19.10.2010 uznesením MsZ č. 1 – 165/2010.

Schválené Zadanie stanovuje hlavné ciele, varianty rozvoja územia, ktoré je v územnoplánovacej dokumentácii mesta potrebné riešiť a určuje požiadavky na obsah a formu spracovania ÚPN mesta Pezinok ako základného nástroja na funkčnú a priestorovú reguláciu územia. Vypracovaniu Zadania predchádzali Prieskumy a rozbor, ktorých povinnou súčasťou je krajinno – ekologický plán /KEP/.

Súčasne Mesto Pezinok, ako orgán územného plánovania (ďalej len „obstarávateľ“), vypracovalo **Oznámenie o strategickom dokumente**, v zmysle platnej legislatívy posudzovania vplyvov na životné prostredie ako povinnú súčasť spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie, a zaslalo na posúdenie Obvodnému úradu životného prostredia v Pezinku (ďalej len „OÚŽP v Pezinku“), ako príslušnému orgánu štátnej správy na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie. V rámci zisťovacieho konania OÚŽP v Pezinku rozposlal oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu dotknutým orgánom, povolujuúcemu orgánu a dotknutej obci. **Rozsah hodnotenia** strategického dokumentu „Územný plán mesta Pezinok“, bol určený v zmysle § 8 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov listom číslo ŽP/SEA/738-09/Hr. z dňa 5.6.2009. V priebehu zisťovacieho konania boli doručené k Oznámeniu o strategickom dokumente „Územný plán mesta Pezinok“ písomné pripomienky od dotknutých subjektov.

Obstarávateľ zabezpečil hodnotenie vplyvu návrhu strategického dokumentu na životné prostredie. Dňa 01.04. 2011 bola doručená „**Správa o hodnotení strategického dokumentu – Územný plán mesta Pezinok – koncept**“, a následne spolu s konceptom bola odoslaná na OÚŽP Pezinok. Správa o hodnotení bola vyhodnotená v zmysle prílohy č. 5 zákona č. 24/2006 Z.z. Po doručení správy o hodnotení strategického dokumentu bola verejnosť informovaná spôsobom v mieste obvyklým, spolu s oznamom kde a kedy možno do správy

o hodnotení strategického dokumentu a jeho návrhu nahliadnuť.

Obstarávateľ v zmysle §11 ods. 3 zákona č. 24/2006 Z.z. zabezpečil v spolupráci s príslušným orgánom verejné prerokovanie správy o hodnotení a návrhu strategického dokumentu. Verejné prerokovanie „Správy o hodnotení strategického dokumentu“ sa uskutočnilo dňa 5.5.2011 / štvrtok/ o 10.00 hod. pre dotknuté orgány samosprávy, štátnej správy, správcov sietí a dotknuté právnické osoby a o 17.00 hod. pre verejnosť. Z verejného prerokovania bol uskutočnený obrazovo – zvukový záznam a zhotovené stručné zápisy z oboch prerokovaní.

OÚŽP v Pezinku určil podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) za spracovateľa odborného posudku strategického dokumentu „Územný plán mesta Pezinok“ listom zn. OÚŽP/SEA-1/2011 zo 5.5.2011 RNDr. Borisa Cambela, (zapísaný v zozname odborne spôsobilých osôb na posudzovanie vplyvov činností na životné prostredie na Ministerstve životného prostredia SR pod číslom 107/96-OPV). Dňa 01.06.2011 bol doručený vypracovaný „Odborný posudok strategického dokumentu „Územný plán mesta Pezinok“.

Dňa 17.06.2011 bolo Mestu Pezinok doručené **Záverečné stanovisko** (číslo 1/2011) z posúdenia strategického dokumentu, vydané OÚŽP v Pezinku podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zmene a doplnení niektorých zákonov na základe správy o hodnotení, odborného posudku a súboru vyjadrení, stanovísk všetkých subjektov zúčastnených v procese posudzovania vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie. Stanovisko *odporúča Strategický dokument Územný plán mesta Pezinok v etape „Koncept“ schváliť.* (Okrem celkového hodnotenia vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie je v stanovisku uvedené odôvodnenie a odporúčanie určitej kombinácie oboch variantov). O obsahu Záverečného stanoviska bola verejnosť informovaná v zmysle §14 ods.5 zákona č. 24/2006 Z.z..

2./ Koncept ÚPN mesta Pezinok – vyhodnotenie obsahu a súladu s nadradeným stupňom územnoplánovacej dokumentácie

Celoslovenské a regionálne väzby mesta Pezinok boli definované v celoštátnom územnoplánovacom dokumente Konceptia územného rozvoja Slovenska 2001 a v jeho záväznej časti vydanéj nariadením vlády SR č. 528/2002 Z.z. a v záväznej časti Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja, ktorá bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Bratislavského samosprávneho kraja č. 18/2007. Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Konceptie územného rozvoja Slovenska 2001 dotýkajúce sa územia mesta Pezinok sú v súlade s §10 zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku premietnuté do Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja (ÚPN VÚC), ktorý je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Pezinok.

Koncept ÚPN mesta Pezinok je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, ktorou je ÚPN VÚC BSK Bratislavského kraja v znení zmien a doplnkov.

Aktuálne sa spracováva nový Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, ktorého obstarávanie je po schválení zadania v štádiu prípravy konceptu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

Koncept ÚPN mesta Pezinok bol po obsahovej stránke spracovaný v súlade s § 11 stavebného zákona. Pozostáva z textovej a grafickej časti.

Variantnosť riešenia konceptu ÚPN mesta Pezinok vychádza predovšetkým z riešenia rôznej miery rozvoja funkčných plôch bývania a výrobo-hospodárskych plôch na nových plochách, najmä mimo zastavaného územia mesta. Komunikačný systém v oboch variantoch zachováva rovnaký základný princíp dotvorenia okružno-radiálneho systému mesta. Variantnosť spočíva v napojení mesta na obchvat cestnej komunikácie II/502 v časti Grinava

a v možnosti preloženia cesty II/503 mimo zastavané územie mesta. V oboch variantoch ide o zabezpečenie čo najmenšieho negatívneho ovplyvňovania obytnej zóny mesta tranzitnou dopravou.

Variant A

Variant A kladie dôraz na rozvoj nových funkčných plôch vo východnej časti katastrálneho územia mesta. Tejto myšlienke zodpovedá aj koncepcia rozvoja nadradenej cestnej infraštruktúry.

Napojenie časti Grinava na novú obchvatovú cestu II/502 v smere od Slovenského Grobu sa navrhuje v bode dnešnej križovatky ciest Myslenická a Limbašská cesta. Súčasne sa navrhuje preložiť štátnu cestu II/503 z pôvodnej trasy medzi križovatkou Viničnianska – Senecká a križovatkou Malacká – Pezinská (v smere na Vinosady) do novej polohy tak, aby spájala križovátku Malacká – Pezinská s novo navrhovanou križovatkou obchvatovej cesty II/502 so Šenkvicovou cestou. Vytvorí sa tak úplný obchvat štátnych ciest vo východnej časti mesta čo dáva lepšie možnosti využitia rozvojových plôch v tejto lokalite. Z hľadiska nového funkčného využitia sa navrhuje v tomto variante rozsiahlejšia výstavba obytnou zástavbou rodinnými domami okolo Ulice Pod Kalváriou v smere na Kučisďorfskú dolinu.

V novej rozvojovej ploche, ktorá vznikne prepojením štátnej cesty II/503 (spojenie Šenkvickej cesty s Malackou cestou) sa navrhuje funkčné využitie pre rozvoj zmiešaného územia s prevahou občianskej vybavenosti s doplnkovým bývaním v bytových domoch.

Variant A navrhuje rozvoj nových plôch výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov v lokalite Panholec pozdĺž Šenkvickej cesty so zámerom vytvoriť nové hospodárske územie mesta napojené na novú komunikáciu, čo zabezpečí bezkolízny vzťah dopravy indukovanej novými aktivitami v tejto lokalite so súčasne zastavaným a obývaným územím mesta.

Variant B

Variant B predpokladá menší rozvoj bytovo-komunálnej sféry na nových plochách. Dá sa povedať, že tento variant kladie viacej dôraz na menšie rozvojové plochy. Celý variant možno charakterizovať tým, že je viacej orientovaný na rozvoj v strednej a južnej časti mesta.

Dopravná koncepcia je založená na napojení mesta z obchvatovej cesty II/502 v bode súčasnej kruhovej križovatky pri obchodnom centre na Myslenickej ceste. Napojenie mesta ide od preložky štátnej cesty nad potokom Saulak a je zaústené do existujúcej kruhovej križovatky. Toto trasovanie umožňuje priame a bezkolízne pokračovanie novo navrhovanou obchvatovou cestou mesta v trase Okružná– Panský chodník – s napojením sa na Malackú cestu pri Pinelovej nemocnici. Obytná zástavba sa navrhuje v menšom rozsahu pozdĺž Malackej cesty (Zumberg) tesne pred odbočením na cestu Pod Kalváriou. Menšia plocha pre rozvoj bývania sa navrhuje v lokalite medzi Majakovského a Fajgalskou cestou.

Hospodárske aktivity sa navrhujú rozvíjať tak, aby nekolidovali s obývaným prostredím a boli čo najlepšie napojené na nadradený komunikačný systém mesta. Južne od súčasného priemyselného areálu a východne od ťažobného priestoru ílov pozdĺž preložky cesty II/502 pred križovatkou s Viničnianskou cestou.

3/ Prerokovanie Konceptu ÚPN mesta Pezinok – vyhodnotenie spôsobu oznámenia a procesu prerokovania

Koncept územného plánu mesta Pezinok (ďalej len „Koncept“) bol spracovaný v súlade so schváleným Zadaním (uznesením MsZ č. 1 – 165/2010 zo dňa 19.10.2010).

V súlade s ustanoveniami § 21 zákona č. 50/76 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /stavebný zákon/, sa proces prerokovania Konceptu zahájil „Oznámením o prerokovaní návrhu Konceptu ÚPN mesta Pezinok“ zo dňa 06.04.2011.

Oznámenie obsahovalo všetky náležitosti predpísané legislatívou. Fyzicky bola kompletná dokumentácia k nahliadnutiu na Mestskom úrade v Pezinku na oddelení výstavby a územného plánovania, Radničné nám. č. 7, II. poschodie, miestnosť č. 33 a na webovej stránke mesta Pezinok: www.pezinok.sk od 06.04.2011 do 06.05.2011. Na verejnom prerokovaní bol zabezpečený odborný výklad spracovateľa Ing. arch. Vojtecha Hrdinu, Ph.D. zo spoločnosti Aurex, s.r.o, Bratislava.

Verejné prerokovanie sa konalo v termíne 05. 05. 2011 /štvrtok/

- o 10:00 hod. v zasadacej miestnosti MsÚ Pezinok, miestnosť č. 12, II. poschodie pre dotknuté orgány samosprávy, štátnej správy, správcov sietí a dotknuté právnické osoby
- o 17:00 hod. v Kultúrnom dome v Pezinku pre verejnosť.

Lehota na podanie pripomienok bola zároveň oznámená v termíne do 30 dní odo dňa oznámenia t.j. do 06. 05. 2011

Oznámenie o prerokovaní Konceptu ÚPN bolo zároveň osobitne zaslané všetkým dotknutým orgánom štátnej správy a organizáciám neopomenuteľným v tomto procese listom zn. 5/44/KONC/2518-2011 zo dňa 06. 04. 2011. Oznámenie rovnako obsahovalo všetky náležitosti vyplývajúce z platnej legislatívy, najmä však informáciu o uložení kompletnej dokumentácie, odkaz na vyššie uvedenú webovú stránku a možnosť vyjadrenia písomným stanoviskom s lehotou na vyjadrenie do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia. Zároveň oznámenie obsahovalo informáciu o termíne prerokovania pre dotknuté orgány a organizácie, ktoré sa konalo dňa 05. 05. 2011, taktiež s odborným výkladom spracovateľa. Celkovo bolo oznámenie doručené 53 dotknutým orgánom a organizáciám (vyjadrilo sa 39).

Nad rámec legislatívy bola špeciálne pripravená a zaslaná pozvánka na „*Prezentáciu Konceptu pripravovaného územného plánu v 2 variantách spoločnosťou AUREX s.r.o. (spracovateľ ÚPN mesta Pezinok)*“ pre Komisiu územného plánovania, výstavby a životného prostredia spolu s poslancami Mestského zastupiteľstva, s termínom konania dňa 21.03.2011 v zasadacej miestnosti MsÚ Pezinok, miestnosť č. 12, na II. poschodí. Stretnutie je doložené prezenčnou listinou zúčastnených.

Celý proces spracovania nového ÚPN mesta Pezinok sa zároveň realizuje prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení, (ktorá nesmie byť totožná so spracovateľom ÚPN mesta), ktorou je Bc. Bibiána Piršelová - osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 239.

4/ Vyhodnotenie a sumarizácia doručených pripomienok ku Konceptu

a./ Dotknuté orgány a organizácie neopomenuteľné v procese územného plánovania

Na základe návratiek je zrejmé, že všetky priamo oslovené orgány štátnej správy a samosprávy, mestá a obce a správcovia verejného a technického vybavenia si písomné oznámenie o prerokovaní Konceptu prevzali v riadnej lehote. V požadovanej lehote bolo zároveň doručených 39 písomných stanovísk.

Sporné stanoviská dotknutých orgánov vo veci riešenia odpadového hospodárstva z dôvodu zabezpečenia relevantného návrhu pre spracovanie návrhu mesto Pezinok riešilo nad rámec povinností vyplývajúcej zo zákona s dotknutými orgánmi, ktoré si tieto stanoviská uplatnili. (rokovania sa konali na KSÚ dňa 14.07.2011, a na MsÚ dňa 10.11.2011). Stretnutia sú doložené zápisnicou s prezenčnou listinou zúčastnených.

b./ Verejnosť

Pri vyhodnotení stanovísk verejnosti je v kompetencii mesta ako orgánu územného plánovania ich akceptovanie alebo zamietnutie v zmysle § 21 ods. 9 stavebného zákona, ako aj ďalších vykonávacích predpisov. V prípade, že mesto nemôže z rôznych dôvodov pripomienke alebo požiadavke vyhovieť, musí písomne svoje stanovisko zdôvodniť a zároveň osobne vysvetliť na opätovnom prerokovaní.

V riadnom termíne určenom na verejné pripomienkovanie /t.j. od 23. 5 – 15. 7. 2009/ bolo doručených 158 pripomienok písomnou formou (z toho 114 od právnických a fyzických osôb).

Po termíne bolo doručených 21 pripomienok (obstarávateľ ich nevyhodnocoval, ale sa nimi zaoberal).

Po celkovom vyhodnotení občianskych podnetov, pripomienok ku konceptu bolo teda v zmysle § 21 stavebného zákona opätovne prerokovaných 106 pripomienok . Opätovné prerokovania sa uskutočnili v termínoch 14.12.2011, 15.12.2011, 01.03.2012 a niektoré prerokovania v individuálnych termínoch. Každé uskutočnené prerokovanie je doložené návratkou o doručenej pozvánke a prezenčnou listinou z dorokovania. Rovnako ako vo vyššie uvedených prípadoch všetky doklady a prezenčné listiny z prerokovaní sú uložené na oddelení investičnej výstavby, realizácie a územného plánu a taktiež budú súčasťou skúmania a schvaľovania ÚPN mesta Pezinok po ukončení všetkých stupňov podľa §25 stavebného zákona.

Po opätovných prerokovaniach bolo taktiež viacero pôvodných negatívnych vyhodnotení mesta upravených na akceptovateľné pripomienky, v mnohých prípadoch bolo potrebné podať odborné vysvetlenie, čím pripomienka stratila svoje opodstatnenie, alebo sa jej konečné vyhodnotenie posúva do etapy návrhu ÚPN.

Na základe všetkých vyššie uvedených faktov je teda možné skonštatovať, že vyhodnotenie pripomienok všetkých zložiek pripomienkujúcich novú územnoplánovaciu dokumentáciu je v maximálnej miere akceptované a bude zapracované do samotného návrhu ÚPN.

V zmysle §14 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. je súčasťou súborného stanoviska *vyhodnotenie pripomienok ku konceptu ÚPN mesta Pezinok*, ktoré je k nahliadnutiu na oddelení investičnej výstavby, realizácie a územného plánu.

Vyhodnotenie pripomienok ku konceptu ÚPN mesta Pezinok bolo podkladom pre vypracovanie súborného stanoviska obstarávateľa.

5./ Pokyny pre spracovanie Návrhu ÚPN mesta Pezinok

Návrh ÚPN mesta Pezinok bude rešpektovať výsledky prerokovania so všetkými účastníkmi procesu pripomienkovania Konceptu v zmysle platnej legislatívy. Vyhodnotenie pripomienok bolo podkladom pre spracovanie Súborného stanoviska.

Z hľadiska funkčného využívania a ďalšieho urbanistického a dopravného - urbanistického rozvoja mesta, v zmysle doporučení *Záverečného stanoviska č. 1/2011* z posúdenia strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zмене a doplnení niektorých zákonov (vydané OUŽP v Pezinku zo dňa 13.06.2011) a s ohľadom na stanoviská a pripomienky (písomné i tie v rámci verejného prerokovania) je v súbornom stanovisku upresnený **návrh kombinovaného variantu** predovšetkým z hľadiska riešenia dopravy, potrieb a riešenia nových funkčných plôch a analýzy záberov pôd.

Na základe vyhodnotenia pripomienok a porovnania jednotlivých variantov uvedených v koncepte, pre vypracovanie návrhu žiadame invariantný návrh ÚPN mesta Pezinok riešiť nasledovne:

Základným východiskom je „variant A“ s doplnením nasledovných požiadaviek riešenia :

1. zabezpečiť návrhom západného okruhu tzv. severného obchvatu (*Okružná, od mosta na SNP smerom priamo na vrátnicu SOŠ PZ, Fajgalská cesta, Hasičská, Suvorovova, Panský chodník, Krížna, Malacká*) prepojenie existujúcich a navrhovaných rozvojových plôch v severozápadnej časti mesta Sever 3 priamym napojením na Okružnú ulicu (variant A)
2. znížiť dopravnú zaťaženosť mestskej časti Grinava vybudovaním pripájača na preložku štátnej cesty II/502 v priestore križovatky s Limbašskou cestou t.j. zapojenie obchvatu mesta Pezinok (preložku cesty II/502) v zmysle variantu A.
3. navrhnuť rozvoj *územia občianskej vybavenosti* východne od štátnej cesty II/502 a II/503 na území 05-05 a 12-07 (UO 5 a 12)

4. prepojenia križovatiek:

- zabezpečiť prepojenie križovatky štátnych ciest II/502, II/503 s navrhovaným zjazdom z obchvatu II/502 na Šenkvicú cestu (spojenie Malackej cesty so Šenkvicou cestou) - variant A
 - zrušiť kruhový objazd prepájajúci štátnu cestu II/502 a II/503 so sídliskom Muškát
 - v Grinave zmeniť prepojenie štátnej cesty II/502 s Limbašskou cestou z kruhového objazdu na svetelne riadenú križovatku (v textovej časti uviesť potrebu pridať odbočovací pruh (od Pezinka do Bratislavy s odbočením na Limbach)
 - navrhnuť kruhový objazd prepájajúci štátnu cestu II/503 (Malackú cestu) s predĺženou Trnavskou ulicou) v mieste na Malackej ceste za nadjazdom
5. Plochu regulačného bloku 11-02 (UO 11) / *východná strana Malackej cesty* / nezaradiť k plochám určeným na výstavbu rodinných domov (tak ako je to vo variante B)

A/ Požiadavky vyplývajúce z akceptovaných pripomienok

1. Zachovať podzemný vojenský objekt Kryt Cajla na pozemku C-KN 7115/32 k.ú. Pezinok
2. V textovej časti doplniť definíciu regulatívu RuŤ- „*plochy určené na rekultiváciu po ukončení ťažby*“ (uvedeného v grafickej časti konceptu) prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok na využitie plochy
3. Vyznačiť hranice určených dobývacích priestorov (DP) a chránených ložiskových území (CHLÚ) nachádzajúcich sa na území mesta Pezinok
4. Dopravné napojenie priemyselnej zóny na cestu III. triedy III/5025 navrhnuť v dostatočnej vzdialenosti od mostného objektu nad železnicu
5. V textovej časti uviesť menný zoznam nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok
6. Pamätihodnosti mesta uviesť s odkazom na platné VZN (nie menovite)
7. V textovej časti uviesť nutnosť rekonštrukcie okružnej križovatky na ceste II/502 so Šenkvicou cestou s polomerom stredového ostrovčeka minimálne R=15 m
8. Dodržať biokoridor okolo Viničnianskeho potoka (na rozhraní katastrov mesta Pezinok a obce Viničné)
9. Zakresliť cyklotrasu z Pezinka do Viničného (s pokračovaním na Senec) a navrhnuť cyklotrasu z Okružnej ulice pozdĺž Fajgalskej cesty na Slnečné údolie
10. Ukončiť vyznačenie návrhu trasy preložky II/502 na hranici k.ú. Grinava a k.ú. Svätý Jur
11. Doplniť návrh kanalizácie v navrhovaných rozvojových lokalitách
12. Prepracovať záväzné regulatívy v textovej časti územného plánu v zmysle pripomienky „ Združenia pezinských vinohradníkov a vinárov“ (pripomienka č. 46 v prílohe č. 1)
13. Vylúčiť cestné prepojenie Tehelnej ulice s Viničianskou cestou cez areál Pezinských tehelní
14. Zachovať limitnú podlažnosť na ulici SNP (medzi rodinnými domami a sídliskom Starý dvor) na 4.NP so zastavanosťou 25%
15. Zpracovať urbanistickú štúdiu zóny "*Pezinok, Obytná zóna A, Sever*" v podrobnosti riešenia územného plánu obce
16. Zpracovať plochu 11-06 v UO č. 11 / *nad Muškátom* / na plochy OÚ-RD (obytné územie – rodinné domy) a plochu 11-10 v ÚO č. 11 na plochy OV (občianskej vybavenosti)
17. Navrhovať priemyselnú zónu na Panholci pri Šenkvickej ceste aj na pozemku C-KN parc. č. 5155, k.ú. Pezinok, s podmienkou vytvorenia ochranného pásma pozdĺž katastrálnej hranice obce Šenkvice

18. Zachovať limitnú podlažnosť občianskej vybavenosti na ulici Obchodná (za OC Mólo, Tesco a Lidl) na 4NP so zastavanosťou 40%
19. Doplniť návrh odkanalizovania lokality Panholec (dobudovaním vetvy hydraulickéj – tlakovej kanalizácie ako verejnoprospešnej stavby do potrubia DN 400 Podkarpatskej časti kanalizácie zaústenej do ÚČOV v Bratislave – Vrakuni)
20. Preformulovať regulatívy v rekreačných oblastiach (regulatívy v rekreačných oblastiach rozdeliť do regulačných blokov), do textovej časti uviesť, že možnú výstavbu je potrebné riešiť vypracovaním urbanistickej štúdie a následne Zmenami a doplnkami územného plánu
21. V dokumentácii opraviť trasy vysokého napätia 110kV nad pozemkom C-KN parc. č. 5218/1, k.ú. Pezinok (pravá strana Viničnianskej cesty) podľa skutkového stavu
22. Pozemky C-KN parc. č. 840/4, 848/22, 848/39 a 840/6 k.ú. Grinava / Orešné / preklasifikovať na výstavbu rodinných domov
23. Zrušiť zámer vybudovať komunikáciu cez pozemky C-KN parc. č. 1976/111, 1976/112 k. ú. Pezinok (nenavrhopvať na dotyku so zastavaným územím IBV Záhumenice)
24. Zmeniť trasu vysokého napätia vedeného cez stred pozemku C-KN parc. č. 1976/14 k. ú. Pezinok (navrhnuť trasovanie v cestnej komunikácii, na okraji predmetného pozemku)
25. Zachovať možnosť zastavania rekreačnou chatou na pozemku C-KN parc. č. 7321/8 k. ú. Pezinok spolu s pozemkami celej lokality pri Trnianskom potoku tak ako bolo schválené v predchádzajúcom územnom pláne
26. Prehodnotiť regulatívy limitnej podlažnosti na sídliskách
27. Prehodnotiť počty bytových jednotiek uvádzaných v textovej časti ÚPN (vychádzať z oficiálnych štatistických údajov)
28. V textovej záväznej časti definovať limitnú podlažnosť, podkrovie, ustúpené podlažie, pre výpočet parkovacích miest uviesť odkaz na aktuálnu normu STN
29. Zvýšiť koeficient zastavanosti pre zónu IBV Turie Brehy na 35%

B/ Požiadavky vyplývajúce z dorokovania pripomienok

1. Predĺžiť *územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí a chatových osád* (pri Trnianskom potoku smerom na obec Vinosady) južne od vodnej plochy v RO Kučišdorfská dolina
2. Na území špecifického záujmu (UO č. 14) Špeciálny súd - zmeniť časť územia na plochy občianskej vybavenosti (pozemky C-KN parc. č. 841/5, 841/6, 841/7 a 841/8 k.ú. Pezinok)

C/ Požiadavky obstarávateľa

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1. Zásady urbanisticko-kompozičné

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

1.1. Územie centra mesta

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) zachovať súčasnú výškovú hladinu objektov v jednotlivých urbanistických blokoch, nedovoliť zvyšovanie podlažnosti
- b) zachovať pri rekonštrukcii a prestavbe existujúcich objektov, alebo výstavbe nových objektov v prielukách pôvodný uličný ráz a architektonický charakter okolitých objektov, zachovať typické uličné čiary, tvar zastrešenia pôvodného historického centra a pôvodnú historickú parceláciu mesta

- c) rešpektovať dominanty mesta ležiace na území mestského centra vymedzenú historickými hradbami mesta s príslušnými ulicami (Hrnčiarska, Polkorábova, Mladoboleslavská, Šancová, Moyzesova) a zohľadňovať ich aj pri zástavbe v okolitých urbanistických obvodoch
- d) chrániť mestské hradby ako neoddeliteľný celok urbanizmu mesta
- e) zmeniť funkčné využitie pozemkov C-KN parc. č. 5/1, 5/3, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4 a 6/5 k.ú. Pezinok (pozemky bývalého hádzanárskeho ihriska pri parku a pozemok s detským ihriskom) na územie parkovo upravenej zelene – rozšírenie plochy parku. (01-06, UO 1)

1.2. Územie mesta Pezinok

(územie obytnej zástavby mesta Pezinok je tvorené UO č. 2 a č. 6.)

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) vytvoriť novú cestu pozdĺž železničnej trate medzi ulicami Holubyho a Drevárska, na ktorú napojiť Terminál integrovanej dopravy v dotyku so železničnou stanicou a rozšíriť možnosti parkovania
- b) vytvoriť pešie prepojenie medzi železničnou a autobusovou stanicou (odporúča sa podchod) s parkovacími plochami osobných áut na juh od železničnej trate v UO č. 7
- c) zakresliť nový cintorín medzi železničnou traťou a súčasným cintorínom s vytvorením priechodnej cesty medzi Lesníckou a Tehelnou ulicou a parkovacích miest pre návštevníkov pri Tehelnej a Lesníckej ulici
- d) zmeniť plochu 02-57 v UO č. 2 / *Malokarpatská ulica* / na zástavbu rodinnými domami
- e) plochy cintorínov zaradiť medzi verejnoprospešné stavby (rozšíriť plochy cintorínov v Grinave, na Cajle a pri Seneckej ceste)
- f) zmeniť funkčné využitie parčíka na rohu Zigmundíkovej a Kukučínovej ulice na *územie parkovo upravenej zelene – rozšírenie plochy parku.* (02-50, UO 2)

1.3. Cajla

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) zachovať pôvodný ráz a architektonický charakter okolitej zástavby pozdĺž Cajlanskej ulice vrátane striech
- b) zásadne umiestňovať parkovanie osobných automobilov na pozemkoch vlastníkov nehnuteľností (fyzické, právnické osoby)
- c) revitalizovať potok Saulak v priestore sídliska Sever pre účely oddychu a dennej rekreácie bývajúcich obyvateľov s architektonicky upravenými oddychovými plochami
- d) ponechať pozdĺž oboch brehov vodných tokov, pásy zelene 5m-10m, ktoré zároveň plnia protieróznú funkciu
- e) zabezpečiť funkčnosť existujúcich prechodov (tzv. pustká) z Cajlanskej ulice do novo navrhovanej obytnej zástavby v UO č. 3 ako prechody pre peších
- f) pre novonavrhovanú zástavbu v UO č. 3 a 4 vypracovať pre reguláciu zástavby podrobnejšiu územnoplánovacia dokumentácia formou územných plánov zón
- g) zachovať plochy občianskej vybavenosti určené na šport a telovýchovu pri futbalovom štadióne Baník na Cajlanskej ulici

1.4. Grinava

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) v textovej časti uviesť potrebu zabezpečiť dopravnú štúdiu a následne projekt a realizáciu výstavby svetelnej križovatky ulíc Myslenická, Bratislavská, Limbašská, s napojením na obchvat mesta Pezinok
- b) zaradiť chodník na Myslenickej ulici / *medzi OC Mólo a Grinavou* / do zoznamu verejnoprospešných stavieb

1.5. Územie priemyselných a výrobných prevádzok

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) zabezpečiť rozvoj plôch priemyselných a výrobných prevádzok predovšetkým vo východnej časti mesta (*Šenkvičná cesta*) s prepojením na navrhovaný obchvatom

štátnej cesty II/502 (variant A)

- b) vytvoriť napojenie vnútorných ciest priemyselných areálov na cesty obchvat cesty II/502 a mesto Pezinok.

1.6. Územia UO č. 14 č. 15 a č. 21

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) na rozvojovej ploche UO č. 21 / *Rozálka* /, na ktorej sa navrhuje *zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu* vytvoriť sústredenú plochu na výstavbu športových zariadení celomestského a nadmestského charakteru spolu so zariadeniami sprievodných aktivít (ubytovanie, stravovanie a pod.) ,
- b) opraviť funkčné zaradenie pozemkov v UO č. 21 / *Rozálka* / v zmysle Zmien a doplnkov č. 1/2008.

1.7. Územie UO č. 8, č. 10, č. 19 a č. 20

Územie UO č. 8, č. 10 tvorí severnú časť Pezinka (UO č. 8, č. 10) a Grinavy (UO č. 19, č. 20), ktoré v zásade predstavujú prírodné prostredie. Na území UO č. 8 sa rozprestierajú charakteristické plochy vinohradov. V rámci týchto UO sa nachádzajú aj všetky rekreačné oblasti Pezinka (Kučišdorfská dolina, Stupy, Pezinská Baba, Leitne, Slnčné údolie, Reisinger a Krkavec).

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- a) zachovať prírodný ráz územia UO s dôrazom na charakteristickú vinohradnícku krajinu, zabezpečiť zachovanie uzemia vinohradov v podhorskom páse Malých Karpát s typickou rázovitou vinohradníckou krajinou štruktúry, ako typický charakteristický prvok regiónu
- b) rešpektovať všetky právne predpisy, zásady a kritériá ochrany prírody a tvorby USES
- c) neuvažovať s rozšírením existujúcich plôch rekreačných lokalít
- d) nepripustiť výstavbu oplození znehodnocujúcich prirodzené prírodné prostredie, prípadné oplozenia riešiť krajinársko-sadovníckymi úpravami
- e) pozemky C-KN parc. č. 5269/1, 5236/2, 5269/3, 5268 k.ú. Pezinok / Fajgalská cesta oproti IBV Turie Brehy / zmeniť na výstavbu rodinných domov

1.8. Územie UO č. 7

- a) zmeniť plochu 07-18 v UO č. 2 / *Za dráhou* / na územie špecifické občianskej vybavenosti s limitnou podlažnosťou 3 NP

2. Regulatívny priestorového usporiadania

- a) Intenzita využitia a priestorového usporiadania územia mesta bude v územnom pláne mesta Pezinok regulovaná stanovením koeficientu zastavanosti a maximálnej výšky zástavby.
- b) Maximálna výška zástavby je vyjadrená maximálnym počtom nadzemných podlaží, resp. v metroch tam, kde sa nedá určiť podlažiami. Limitnú výšku zástavby je možné prekročiť o jedno ustupujúce podlažie, resp. o výšku šikmej strechy s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím. Maximálna výška výrobných, priemyselných, skladových budov bude stanovená výškou v metroch.
- c) Zachovať podlažnosť jestvujúcich bytových domov na všetkých sídliskách (s možnosťou rekonštrukcie striech plochou strechou, podkrovním, alebo ustúpeným podlažím)

3. Statická doprava

- a) majitelia a užívatelia objektov sú povinní na celom území mesta zaistiť potrebné plochy statickej dopravy pre prevádzku zariadení, vyplývajúce z ustanovení STN 73 6110 v zmenách a doplnkoch, na vlastných pozemkoch alebo v objektoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať na pozemku alebo v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením, ktoré je potrebné preukázať pri územnom konaní.
- b) Doplniť definíciu PG / *garáže* /

V súlade s ustanovením §14 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné

prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov obdržalo mesto Pezinok záverečné stanovisko č. 1/2011 k strategickému dokumentu Územného plánu mesta Pezinok. Záverečné stanovisko bude v zmysle §15 ods. 2 uvedeného zákona priložené v procese schvaľovania návrhu strategického dokumentu.

Záver :

Predložené varianty „A“ a „B“ v Koncepte boli spracované v zmysle stavebného zákona a súvisiacich vyhlášok. Možno konštatovať, že v súbornom stanovisku prijatá koncepcia po zapracovaní jednotlivo vyhodnotených pripomienok zaslaných počas verejného prerokovania konceptu Územného plánu mesta Pezinok, na základe Uznesenia MsZ mesta Pezinok č./2012 spĺňa účel využitia ako koncepčného podkladu pre spracovanie návrhu Územného plánu mesta Pezinok.

Návrh UPN mesta Pezinok bude vypracovný v zmysle §22 stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z.z., opätovne prerokovaný a po jeho prerokovaní, vyhodnotení pripomienok a preskúmaní Krajským stavebným úradom v Bratislave bude predložený Mestskému zastupiteľstvu na schválenie.

Tento materiál bol predložený na zasadnutí komisie KÚPV ŽP (komisia územného plánovania, výstavby a životného prostredia) ktorá sa konala dňa 15.03.2012.

Vyjadrenie komisie KÚPV a ŽP bolo predložené poslancom Mestského zastupiteľstva v Pezinku dňa 15.03.2012.

Vypracovala Ing. Iveta Szabová