

Mesto Pezinok

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 16.10.2026

Zn.: GrzJa-25-59745/2026

VÝZVA

NA DOPLNENIE PODANIA upresnenie

Navrhovateľ: **Ing. Pavol Hunčaga**, Modranská 292/60, 902 01 Vinosady

V zastúpení: **Ivo Ivan Novák**, Svätoplukova 2671/1, 902 01 Pezinok
(ďalej len „navrhovateľ“)

podal dňa 29.01.2024 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu: „**Poľnohospodársky dvor**“ na ul. Pod kalváriou, Pezinok, na pozemku C-KN parc. č. 7110/4, kat. úz. Pezinok, v objektovej skladbe:

- SO 01 Sklad náradia
- SO 02 Sklad poľnohospodárskej techniky
- SO 03 Sklad záhradnej techniky
- SO 04 Sklad poľnohospodárskej produkcie
- SO 05 Spevnené plochy

(ďalej len „stavba“).

K predmetnej stavbe bolo Mestom Pezinok – stavebným úradom vydané rozhodnutie zn.: GrzJa-3043-51522/2024 zo dňa 15.07.2024, ktoré po napadnutí odvolaním, odvolací orgán Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „odvolací orgán“), zrušil rozhodnutím č. 12221/593 1 6/2025-22. I.2./KRI zo dňa 11.09. 2025 a vrátil vec na nové prejednanie a rozhodnutie.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „zákon 25/2025 Z.z.“) a podľa § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z. ako orgán štátnej správy vo výstavbe, postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona 25/2025 Z.z. s ohľadom na poukázané nedostatky odvolacím orgánom v správnom konaní, v súlade so stanoviskom Mesta Pezinok doloženého v predchádzajúcom konaní a po vyžiadaní si odborného stanoviska Mesta Pezinok, orgánu územného plánovania, vyzval v súlade s ustanovením § 35 ods. 3 a § 37 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku výzvou GrzJa-25-10013/2026 navrhovateľa, aby svoj návrh zosúladiť s Územným plánom mesta Pezinok.

Navrhovateľ podal k výzve pripomienky v ktorých vyjadril, že výzva neobsahuje:

- ktorý konkrétny regulatív záväznej časti ÚP mesta Pezinok má byť porušený
- ktorý konkrétny objekt je údajne v rozpore s ÚP
- akým spôsobom má byť návrh upravený
- aké konkrétne dopravné alebo technické požiadavky nie sú splnené.

Navrhovateľ do dnešného dňa svoj návrh nedoplnil.

Stavebný úrad upresňuje **výzvu na zosúladienie predloženého návrhu** s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016 a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021 (ďalej len územný plán) a

vyzýva

navrhovateľa, v súlade s ustanovením § 35 ods. 3 a § 37 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len

„stavebný zákon“) a § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhláška č. 453/2000 Z.z.“), aby najneskôr **do 30.11.2026 predložený návrh zosúladiť**:

1. so záväznými stanoviskami orgánu územného plánovania Mesta Pezinok, ktorými navrhovateľ disponoval:

- č. VirZu-3688-10203/2025 zo dňa 26.03.2025, ktoré potvrdil nadriadený orgán – Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej
- č. VirZu-3688-9950/2025 zo dňa 16.04.2025, vydaným na základe žiadosti navrhovateľa

2. s odborným stanoviskom orgánu územného plánovania Mesta Pezinok:

- č. VirZu-692-4838/2026 zo dňa 13.02.2026

Stavebný úrad má za to, že záväzné stanoviská a odborné stanovisko orgánu územného plánovania, obsahujú odôvodnenia nesúladu návrhu s územným plánom, v ktorých je jasne a presne definované ktorý konkrétny regulatív záväznej časti Územného plánu je porušený a ktoré konkrétne objekty sú v rozpore s územným plánom.

Predmetné stanovisko prikladáme v prílohe spolu so stanoviskami ktorými navrhovateľ disponoval.

3. k otázke, akým spôsobom má byť návrh upravený, uvádzame:

- formu a rozsah dokumentácie prikladanej k návrhu pre vydanie územného rozhodnutia určuje vyhláška 453/2000 Z. z..
- dokumentáciu je podľa § 46 stavebného zákona oprávnený vypracovať projektant (§ 45), ktorý zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovanej dokumentácie. Podľa § 45 ods. 2, vypracovanie dokumentácie potrebnej na vydanie územného rozhodnutia je vybranou činnosťou a môže ju vykonávať len fyzická osoba vykonávajúca projektovú činnosť, ktorá získala oprávnenie na výkon tejto činnosti podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad nie je oprávnený vykonávať projekčnú činnosť, a preto nemôže projektantovi diktovať akým spôsobom má návrh upraviť.

4. k otázke aké konkrétne dopravné alebo technické požiadavky nie sú splnené uvádzame:

- podľa § 7, vyhlášky 532/2002 Z.z. - stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie. Pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príslušných pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.
- za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie zodpovedá projektant. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.
- predmetná deklarovaná prístupová cesta je povolená na užívanie rozhodnutím zn.: GrZJa-57-2996/2026, ako prístupová súkromná cesta zo štrkodrviny. Cesta je súkromná a bola povoľovaná ako prístup k stavbám povolených rozhodnutiami pre stavebníka cesty bez napojenia ďalšieho areálu.

Upozornenie:

Stavebný úrad upozorňuje navrhovateľa, že ak v určenej lehote neodstráni nedostatky svojho podania, bude konanie v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona zastavené.

JUDr. Roman M á c s
primátor mesta

- Prílohy: 1. záväzné stanovisko č. VirZu-3688-10203/2025
2. záväzné stanovisko č. VirZu-3688-9950/2025
3. odborné stanovisko č. VirZu-692-4838/2026

Táto výzva má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Výzva sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Výzvu Mesto Pezinok zverejní súčasne na svojom webovom sídle.

Vyvesené dňa: 30.10.2026

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Doručí sa:

so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu

1. Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok,

Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

2. Ing. Pavol Hunčaga, Modranská 292/60, 902 01 Vinosady v zastúpení: Ivo Ivan Novák, Svätoplukova 2671/1, 902 01 Pezinok
3. Známi a neznámi vlastníci pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/25, k. ú. Pezinok (LV c. 6533): MUDr. Tibor Guštafík, SNP 36, Trenčianske Teplice, Jaroslava Lintnerová, Šamorínska 39, Senec, Jaroslav Guštafík, Školská 8, Vinosady, Dalibor Guštafík, 22, Mýtna, Vladimír Guštafík, Bratislavská 128, Ing. Marta Svarcova, 54, MYTNA, RNDr. Elena Petková, Bernolákova 4582/72, 902 01 Pezinok, Gabriela Durdovanská, Školská 192/21, 902 01 Vinosady, Viera Noskovičová, Moyzesova 2283/28, 902 01 Pezinok, Mária Švrlingová, Dr. Bokesa 2055/8, 902 01 Pezinok, Miroslav Guštafík, Muškátová 2586/20, 902 01 Pezinok
4. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/28, k. ú. Pezinok (LV c. 12416): Lukáš Barták, Muškátová 2586/20, 902 01 Pezinok
5. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/46, k. ú. Pezinok (LV c. 11780): Zuzana Nováková, Svätoplukova 2671/1, 902 01 Pezinok
6. Vlastníci pozemku reg. „C“-KN parc. c. 7110/26, k. ú. Pezinok (LV c. 5070): Viliam Kinder, Cajlanská 133, 902 01 Pezinok, Anna Soukupová, Potočná 1749/6, 900 01 Modra, Helena Žilová, Cajlanská 2003/194, 902 01 Pezinok
7. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/27, k. ú. Pezinok (LV c. 6539): Mária Hanusková, Cajlanská 1856/177, 902 01 Pezinok
8. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/29, k. ú. Pezinok (LV c. 9542): Andrej Deográcia, Hollého 1076/3, 902 01 Pezinok
9. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/16, k. ú. Pezinok (LV c. 3993): Ivan Beňo, Alena Beňová, Ondavská 12, Bratislava
10. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/15, k. ú. Pezinok (LV c. 3992): Elena Mihalovičová, Puškinova 879/3, 902 01 Pezinok
11. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 7110/14, k. ú. Pezinok (LV c. 3991): Ing. Marcela Haberlová, Červenej armády 609, 900 86 Budmerice
12. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. c. 7110/2, k. ú. Pezinok (LV c. 11177): Slovenská republika, SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava, ICO: 36022047

Na vedomie:

13. Ing. Pavol Hunčaga, Modranská 292/60, 902 01 Vinosady
14. Ivan Novák, Svätoplukova 1, 902 01 Pezinok (splnomocnený zástupca)
15. Okresná prokuratúra Pezinok, Šenkvičná cesta 5, 902 01 Pezinok (Mgr. Svitnič)



Mesto PEZINOK

Radničné námestie č.7, 902 14 Pezinok

Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Odd. územného plánovania

Váš list číslo / zo dňa
2930/8666/2025/22.1.1
10.03.2025

Naše číslo
VirZu-3688-10203/2025

Vybavuje/
Ing. Zuzana Virgovičová
033/6901 210

Miesto odoslania / dátum
Pezinok
26.03.2025

Záväzné stanovisko mesta Pezinok ako orgánu územného plánovania

Na mesto Pezinok, bolo dňa 10.03.2025 doručené upozornenie regionálneho úradu územného plánovania, odd. územného plánovania (ďalej len „úrad“) k vydanému stanovisku Mesta Pezinok č. Vir.Zu-389-46658/2024 zo dňa 24.06.2025 (ďalej len „rozporné stanovisko“), ktoré bolo vydané ako „Pripomienka Mesta Pezinok k územnému konaniu“ k stavbe:

stavba: „Poľnohospodársky dvor“

v objektovej skladbe: SO 01 Sklad náradia
SO 02 Sklad poľnohospodárskej techniky
SO 03 Sklad záhradnej techniky
SO 04 Sklad poľnohospodárskej produkcie
SO 06 Spevnené plochy

navrhovateľ : Ing. Pavol Hunčaga v zast. Ivan Novák

miesto stavby: C-KN parc.č. 7110/4 (orná pôda), k.ú. Pezinok

zodp. projektant: Ing. Silvia Urbanovská

v zmysle ktorého plánovaný „Poľnohospodársky dvor“ nie je v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Pezinok.

Úradu bolo okrem predmetného stanoviska doručené aj :

- Záväzné stanovisko mesta Pezinok k obdobnému projektu na susednom pozemku (AugZd-3098- 19914/2020)
- Predbežný súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky zámer (OU-BAOOP6-2023/419613-006).
- Manuál pre projektantov.
- Ortomapa s vyznačením predmetného pozemku zo dňa 15. 03. 2024.
- Projektová dokumentácia + osadenie stavby „Poľnohospodársky dvor“.

Riešenie PD:

Podľa dokumentácie predloženej na stavebný úrad sú v rámci navrhovaného poľnohospodárskeho dvora umiestňované v území 4 identické prízemné budovy, bez podpivničenia každá o zastavanej ploche 25m², výšky 4,97 m nad 0,000 = úroveň súkromnej komunikácie, určené na skladovanie. Budovy sú murované, s prefabrikovaným stropom, prestrešené sedlovou strechou. Každý objekt skladu je napojený cez areálové rozvody na elektrickú sieť. V rámci dvora sú umiestňované spevnené plochy (cestičky + parkovacie plochy s 2PM), ktoré sú cez bráničku napojené na jestvujúcu účelovú komunikáciu. V dokumentácii sa spomína, že pozemok nie je oplotený. Spevnené plochy sú v celkovom zábere 890,44m². Okrem skladov a spevnených plôch je v území uvažované umiestniť 12 fóliovníkov, každý o plošnej výmere 24 m². V rámci dvora je navrhovaný vyčlenený priestor pre smetné nádoby na separovaný zber odpadu, odkiaľ budú v deň vývozu vyložené pred pozemok k hlavnej ceste.

V situácii je v časti legenda znázornené, že v rámci situácie sú graficky znázornené aj susedné stavby v povoľovacom procese, v samotnej situácii to nie je znázornené – je nutné doplniť pre úplný obraz už povolené výstavby v území, resp. povoľovanej a nadväznosť na už vydané územné, stavebné resp. kolaudačné rozhodnutia na príľahlých dotknutých pozemkoch s navrhovanými stavbami poľnohospodárskeho dvora. Predmetné stavby boli v území umiestňované na základe projektovej dokumentácie vypracovanej rovnakou osobou (p. Urbanovský), takže by tieto skutočnosti mali byť spracovateľovi PD zrejmé. V minulosti boli v dotknutom území už povolené sklady a spevnené plochy deklarované aj pre potreby využívania poľnohospodárskych plôch, na ktorých je zámer ďalšej výstavby skladov (p.č. 7110/4).

Mesto Pezinok ako dotknutý orgán v zmysle § 140a ods.1 písm. b, ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súlade s § 6 ods. 2 písm. b) a § 11 písm. i, § 24 ods. 3,4, § 40a ods.4, §40b a 40c zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) na základe upozornenia úradu a opätovného posúdenia predloženého projekt **vydáva stanovisko:**

Navrhovaná výstavba „Poľnohospodárskeho dvora“

N I E J E V S Ú L A D E

**s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016
a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021.
a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia**

Odôvodnenie:

Na Mesto Pezinok, ako orgán územného plánovania bolo doručené upozornenie úradu k vydanému rozpornému stanovisku mesta Pezinok ako orgánu územného plánovania k územnému konaniu vedenému na príslušnom stavebnom úrade k umiestneniu stavieb „Poľnohospodárskeho dvora“. Projekt bol opätovne posúdený z hľadiska splnenia regulatívov záväznej časti územného plánu Mesta Pezinok v zmysle predloženej projektovej dokumentácie pre územné konania. Posúdenie bolo rozšírené aj s prihliadnutím na už existujúce rozhodnutia stavebného úradu v dotknutom území, ktoré s preloženým stavebným zámerom súvisia a výsledné stanovisko ovplyvňujú.

*V zmysle Územného plánu mesta Pezinok (2016), ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej UPN), je predmetný pozemok súčasťou urbanistického obvodu **UO10**.*

Urbanistický obvod UO10.

Základná charakteristika územia:

Územie tvorí severnú časť Pezinka (UO8, **UO10**) a Grinavy (UO20), ktoré v zásade **predstavujú prírodné prostredie** – úpätie Malých Karpát, na ktorých sa rozprestierajú vinohrady a ich predpolie. Z väčšej časti sú tieto UO tvorené lesným masívom Malých Karpát. Na území UO8 sa rozprestierajú charakteristické plochy vinohradov. V rámci týchto UO sa nachádzajú aj všetky rekreačné lokality Pezinka

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- **zachovať prírodný ráz územia** s dôrazom na charakteristickú vinohradnícku krajinu, zabezpečiť zachovanie územia vinohradov v podkarpatskom páse Malých Karpát s typickou rázovitosťou vinohradníckej krajiny štruktúry, ako typický charakteristický prvok regiónu
- zachovať existujúce vinohrady a **nepripustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu**
- rešpektovať všetky právne predpisy, zásady a kritériá ochrany prírody a tvorby USES
- neuvažovať s rozšírením existujúcich plôch rekreačných lokalít

Z hľadiska funkčného využitia sa jedná o Územia poľnohospodársky využívaných plôch:

Základná charakteristika:

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou **vo voľnej krajine** formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

Dominantná funkcia:

- plochy využívané na pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov

Vhodné (prípustné) funkcie:

- **drobné prevádzkové objekty** pre obsluhu územia
- **drobné hospodárske objekty** súvisiace s rastlinnou výrobou (**senníky, hnojiská,**)
- **drobné sezónne predajne a skladové priestory** poľnohospodárskej produkcie
- **obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia**
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- **spevnené a nespevnené plochy** rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom, parkovacie miesta,...)
- **rekreačné body** (na križovatkách turistických trás), vyhliadkové body
- **prvky malej architektúry**, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža,...
- **drobné zariadenia** pre vedecko-výskumné účely,
- **plochy pre nevyhnutné zariadenia** dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty,...)
- **nevyhnutné manipulačné plochy** na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu
- **plochy pre nevyhnutné zariadenia** technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- **plochy a zariadenia** technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- **plochy pre nevyhnutné zariadenia** odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- bývanie trvalého a prechodného charakteru
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpace stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- priemyselná výroba, stavebníctvo, **skladovanie**
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

Dominantná funkcia vyjadruje funkčné využitie z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne využitie územia.

Vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré má doplňujúci charakter k dominantnej funkcii, kde doplnková funkcia nesmie svojím charakterom a rozsahom negatívne ovplyvňovať dominantnú funkciu. Doplnkovú funkciu je možné umiestniť samostatne, alebo polyfunkčne s dominantnou funkciou.

Podmienečne vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré môžu byť alternatívou k vhodnému funkčnému využitiu, keďže nie je predpoklad ich negatívneho vplyvu na prostredie.

Nepripustné funkcie predstavujú funkčné využitie, ktoré by mohlo nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.

Zásady funkčného využitia územia

Funkčné využitie urbanistických blokov je možné iba v súlade so stanovenými regulatívmi o prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia. Pri realizovaní týchto regulatívov v rámci spracovávania územných plánov zón, alebo územných konaní je potrebné uplatňovať nasledovné požiadavky a kritériá:

- pri umiestňovaní stavieb chrániť krajinný obraz mesta s ohľadom na prírodné a kultúrno-historické dominanty (územie mestského centra, miestnej časti Cajla a Grinava, krajinný charakter podhorskej vinohradníckej oblasti a pod.)

Ochrana a využívanie prírodných zdrojov

- na miestach s prejavmi plošnej vodnej erózie uplatňovať vrstevnicovú agrotechniku a mulčovanie (výsev do ochrannej plodiny, strnišťa, mulču alebo pozberových zvyškov)
- poľnohospodársku pôdu zaberat' s ohľadom na prírodné podmienky riešeného územia, nenarušovať ucelenosť honov a nesť a ťažiť obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením

Regulatívy priestorového usporiadania

Intenzita využitia a priestorového usporiadania územia mesta je v územnom pláne mesta Pezinok regulovaná stanovením koeficientu zastavania, zelene a maximálnej výšky zástavby. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú určené s podrobnosťou na urbanistický blok a vyjadrujú maximálne a minimálne možnosti využitia pozemkov v tomto bloku. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú stanovené pre územia s možnosťou výstavby, ktorými podľa funkčného členenia sú zastavateľné plochy.

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce. Pre dané územie nie je daný koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby - nejedná sa o zastavateľné plochy.

Predmetný pozemok je Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom zapísanej v katastri nehnuteľností ako orná pôda, nachádzajúce sa mimo zastavanom územia (extravilán).

Jedná sa o druh poľnohospodárskej pôdy, ktorá je chránená zákonom č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov .

V zmysle § 13 tohto zákona

Ochrana poľnohospodárskej pôdy pri územnoplánovacej činnosti

(1) Pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa § 12.

(2) Návrh podľa odseku 1 musí byť pred schválením podľa osobitného predpisu odsúhlasený orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy (§ 22). Na vydanie súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery a určenie podmienok súhlasu je rozhodujúci celkový konečný rozsah zamýšľaného odňatia poľnohospodárskej pôdy. Súhlas je podkladom na vydanie rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa § 17.

V rámci procesu schvaľovania územného plánu mesta Pezinok, resp. jeho zmien a doplnkov, vzhľadom na danú funkčnosť predmetných pozemkov – poľnohospodárska činnosť, nebolo Mestom Pezinok ako orgánom územného plánovania v minulosti žiadané o vydanie súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy v predmetnom území na stavebné zámery, lebo sa s nimi neuvažovalo a následne ani nemohol byť predmetný súhlas príslušným orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy pre danú lokalitu vydaný.

Rozporné stanovisko mesta Pezinok (č. Vir.Zu-389-46658/2024 zo dňa 24.06.2025) bolo vydané na základe nahliadnutia do spisu vedenom na stavebnom úrade v rámci územného konania, nebolo vydávané na základe samostatnej žiadosti stavebníka na mesto Pezinok ako orgán územného plánovania. V rámci opätovného posudzovania dokumentácie na Poľnohospodársky dvor predloženému v rámci územného konania na príslušnom stavebnom úrade so záväznou časťou územného plánu, bolo zistené, že okrem predmetného návrhu Poľnohospodárskeho dvoru so 4 skladmi a spevnenými plochami a 12 fóliovníkmi, už bolo mestom Pezinok – Stavebný úrad vydaných niekoľko rozhodnutí na podobné stavebné zámery v priľahlom území – susedné pozemky. Keďže mesto Pezinok ako orgán územného plánovania, sa dostalo do pozície dotknutého orgánu v povoľovacích procesoch na stavebnom úrade až k 1.4.2024, nemalo vedomosti o povoleniach vydaných príslušným stavebným úradom v dotknutom území a vyhodnocovaní súladu s územným plánom mesta Pezinok v rámci týchto konaní. V predmetnom území na priľahlých poľnohospodársky využívaných plochách vydal stavebný úrad nasledovné opatrenia:

1. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby Zn.: 5/73-UR/962-38156/2019-21 zo dňa 28.4.2021 (právoplatné 01.07.2021), ktorým boli umiestnené stavby:

SO 01-SO 04 Sklad (4x sklad – sklad osobných potrieb, sklad záhradnej techniky – kosačky, mulčovač, hadice, čerpadlá..., sklad ovocia a zeleniny, sklad poľnohospod. techniky - pluh, brány, minitraktor, rotavátor...), prízemné stavby v = 4,97m nad +0,0 plocha skladov: $4 \times 24,91 \text{ m}^2 = 99,64 \text{ m}^2$

SO 05-SO 08 Skleníky (4x skleník na pestovanie poľnohospod. plodín), plocha skleníkov: $4 \times 24 = 96 \text{ m}^2$

SO 09 Kompostovisko s plochou 21 m^2

SO 10 Spevnené prístupové a manipulačné plochy na poz. P.Č. 7110/44 (t.j. všetky plochy mimo skleníkov, kompostoviska skladov sú navrhované ako plochy upravené zatrávňovacími dlaždicami – nebudú využívané ako poľnohospodárska plocha) o plošnej výmere $731,07 \text{ m}^2$

SO 11 Prístupová spevnená pojazdná súkromná cesta na pozemku p.č. 7110/28

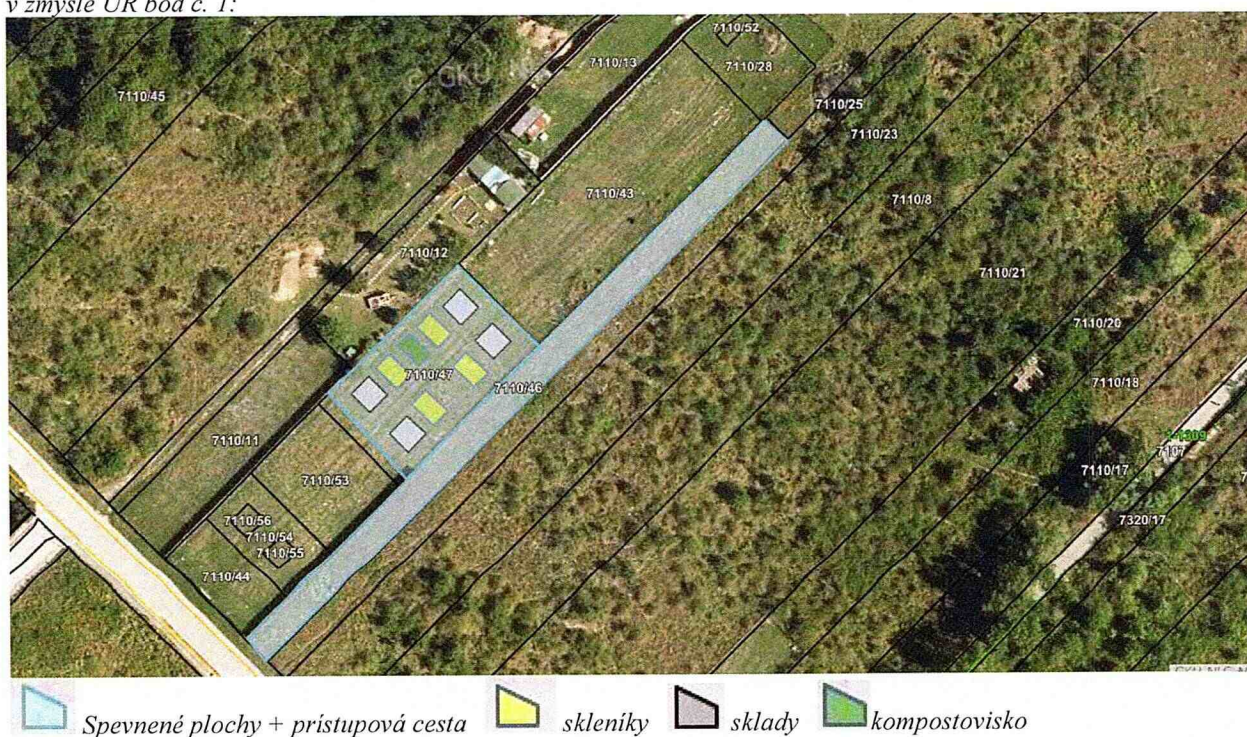
Celková výmera riešeného územia: 2001 m^2

To znamená, že z celkovej plochy bilancovaného územia poľnohospodárskych plôch 2001 m^2 je $851,64$ zastavaných stavbami skladov ako trvalých murovaných stavieb, kompostoviskom, alebo spevnenými plochami (zatrávňovacia dlažba). Z poľnohospodársky využívaných plôch odoberá aj prístupová cesta (SO 11) celkovej výmery 945 m^2 – nie je súčasťou bilancovaného územia 2001 m^2 .

Z dokumentácie pre územné konanie vyplýva, že stavebníčka ma vo vlastníctve aj ďalšie priľahlé pozemky v pokračovaní, ktoré má v úmysle využívať na poľnohospodárske účely, vysadiť sad a záhradu.

Na základe predmetného územného rozhodnutia bol na okresný úrad predložený GP. Č. 43/2021 úradne overeného okresným úradom Pezinok dňa 01.07.2021 pod č. G1-473/2021, na základe ktorého bol odčlenený od pozemku p.č. 7110/44 nový pozemok p.č. 711/47 o výmery 1053 m^2 v polohe kde sú umiestňované sklady, skleníky, kompostovisko a manipulačné plochy – a celý pozemok bol vyňatý z orných pôd (aj v rátane pozemkov pod skleníkmi) ako ostatná plocha. Za zmienku stojí, že v zmysle územného rozhodnutia sú celkové plochy pre sklady, skleníky kompostovisko a manipulačné plochy na úrovni plochy $947,71 \text{ m}^2$ čo je rozdiel cca 105 m^2 a týmto môžeme konštatovať, že v území poľnohospodárskych plôch je viac ako polovica územia zastavaná stavbami skladov a spevnenými plochami. To, že sú spevnené plochy riešené formou zatrávňovacích dlažieb vzhľadom na prírodné prostredie územia vnímame pozitívne, avšak stále sa jedná o spevnené manipulačné plochy, ktoré neslúžia na pestovanie poľnohospodárskych plodín.

Schematický zakreslenie umiestnenej výstavby v území poľnohospodárskych plôch zakreslenej do ortofotomapy 2023 v zmysle UR bod č. 1:





Celková plocha pozemkov stavebníčky, kde na ostatných plochách mimo navrhovaných skladov a spevnených plôch (viď obrázok vyššie) deklarovala, že budú využívané na poľnohospodársku produkciu – výsadba sádov a záhrad.

V spise sa nachádza súhlasné stanovisko mesta Pezinok k investičnej výstavbe (AugZd-3098- 19914/2020) podľa zákona o obecnom zriadení a súčasne ako vlastník siete miestnych komunikácií, nie ako orgánu územného plánovania. Toto stanovisko bolo predložené úradu, ako jeden z podkladov pre posúdenie rozporného stanoviska mesta Pezinok pre účely územného konania k stavbe Poľnohospodárskeho dvora pre stavebníka p. Hunčagu. Podľa tohto stanoviska je v dotknutom území vhodné (prípustné) umiestňovať drobné objekty, ktoré majú rozsah drobných stavieb v zmysle § 139b ods.7 stavebného zákona (50/1976 Zb.). Stanovisko mesta bolo vydané v čase kedy stavebník požadoval výstavbu 4 skladov a spevnené plochy, kde deklaroval, že na okolitých pozemkoch vo svojom vlastníctve bude vykonávať poľnohospodársku činnosť. Už v ďalších konaniach sa Mesto Pezinok ku konaniam vedených na stavebnom úrade nevyjadrovalo. Považujeme za dôležité upozorniť na to, že stanovisko nebolo vydané ako stanovisko mesta Pezinok ako orgán územného plánovania. Je len vyjadrením názoru mesta Pezinok, z hľadiska súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem. Toto stanovisko nemôžeme pokladať za záväzné pri vyhodnocovaní stavebného zámeru z hľadiska súladu s územným plánom mesta Pezinok pri posudzovaní iných investičných zámerov.

V stanovisku je konštatované, že v dotknutom území je v zmysle funkčného využitia územia vhodné (prípustne) umiestňovať drobné objekty, a vyjadrený názor, že tieto drobné objekty môžu mať rozsah drobných stavieb. Zo záväznej časti územného plánu takéto tvrdenie nevyplýva.

Územný plán presne nedefinuje pojem drobný objekt, ale na základe komplexného posúdenia záväzných regulatívov územného plánu, nie len časti funkčného využitia, ktoré pripúšťa v území drobné objekty, sa nestotožňujeme s názorom, uvedeným v stanovisku mesta Pezinok vydaného v zmysle zákona o obecnom zriadení v spojení s postavením mesta Pezinok ako správcom miestnych komunikácií (nie ako orgán územného plánovania), ktorý si osvojil stavebný úrad pri povoľovaní výstavby v príľahlom území ako i úrad pri posudzovaní rozporného stanoviska vydaného úradom územného plánovania, bez vyhodnotenia aj ostatnej záväznej časti územného plánu.

V samotnom stanovisku je aj v upozorneniach uvádzané, že každá stavebná činnosť musí byť v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou (v zmysle § 37 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov). Z dokumentácie pre územne rozhodnutie musí byť dostatočne zrejmý súlad návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou (v zmysle § 3 ods. 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona).

2. Rozhodnutie o umiestnení stavby „Skleníkové hospodárstvo“ Zn.: 5/73-UR/288-54850/2022 zo dňa 21.07.2022 (právoplatné 11.08.2022), ktorým boli umiestnené stavby na pozemku p.č. 7110/43 :

SO 01-SO 15 – Skleníky – 15 x skleníky každý s výmerou 24m², čo je spolu 360 m²

SO 16 Kompostovisko s plochou 24 m²

SO 17 Parkovisko s nakladacou plochou (upravené zatrávňovacou dlažbou) v plošnej výmere 63 m²

SO 18 Komunikačná a manipulačná plocha (t.j. všetky plochy mimo skleníkov, kompostoviska, parkovacích plôch sú navrhované ako manipulačné a komunikačné plochy upravené zatrávňovacími dlaždicami – nebudú využívané ako poľnohospodárska plocha na pestovanie poľnohospodárskych plodín, na pozemku 7110/43) v celkovej plošnej výmere 1047m².

To znamená, že z celkovej plochy poľnohospodárskych plôch pozemok p.č. 7110/43 o výmere 1494 m² je 1110 m² (parkovisko manipulačné plochy) nie je využívaných ako poľnohospodárska plocha, ale len ako manipulačná plocha. Vo výsledku z pozemku evidovaného ako poráná pôda v celkovej výmere 1494 m², na ktorom sa umiestňujú stavby skleníkov a manipulačné plochy je pre pestovanie poľnohospodárskych plodín vyčlenená len plocha v polohe skleníkov v celkovej plošnej výmere 360m². Výrazná časť pozemku je určená na skladovanie

a ako manipulačné plochy v okolí skladov a pre potreby parkovania. Hlavná funkcia – pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov je úplne potlačená. Jedná sa o pozemky, ktoré boli v predošlom územnom rozhodnutí deklarované, že budú využívané ako sady a záhrady. Investorovi patria aj susedné pozemky 7110/44 (orná pôda o výmere 1053m²), 7110/46 kde bola predchádzajúcim územným rozhodnutím umiestnená cesta (ostatná plocha vo výmere 945 m²), 7110/47 (ostatná plocha vo výmere 1053m²) a sklady, spevnené plochy, kompostovisko a skleníky vo a pozemok p.č. 7110/28 (orná pôda vo výmere 637 m²) v celkovej výmere 5077m² a **taktiež má v dlhodobom nájme pozemok p.č. 7110/4 o výmere 4582 m²**, ktoré má v úmysle využívať na poľnohospodárske účely – pozemky vo vlastníctve p. Hunčagu, kde je plánovaná výstavbu ďalších skladov v zmysle rozporného záväzného stanoviska .

V spise sa nachádza aj stanovisko pozemkového referátu Okresného úradu zn.: OU-BA-OOP6-2022/0334173-002 zo dňa 18.01.2022, podľa ktorého k zámeru OU nemá námietky za splnenia podmienok: aby ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie na poľnohospodárskej pôde na stavebný zámer, alebo iný zámer rešpektoval uplatnenie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy v súlade s ustanovením §12 až 17 zákona o ochrane pôdy a **vynímal poľnohospodársku plochu len v nevyhnutnom a potrebnom rozsahu a súčasne súhlas podmienil, že dané pozemky sú v zmysle územného plánu určené na danú funkciu – poľnohospodársku činnosť.** Následne na základe predmetného územného rozhodnutia bol pozemok p.č. . 7110/43 v celkovej výmere 14947m² vyňatý v celom rozsahu (v súčasnosti evidovaný ako ostatné plochy) aj v rátane plôch pod skleníkmi.

Pozemky deklarované v konaní, že sú vo vlastníctve stavebníka alebo ich má v dlhodobom nájme za účelom poľnohospodárskej produkcie:



*Červená : pozemky stavebnícky, z ktorej veľkú časť tvoria už sklady, manipulačné plochy a cesty vid' obr. nižšie
Modrá: pozemky vo vlastníctve p. Hunčagu, kde plánuje výstavbu ďalších spevnených plôch a skladov*

Schematický zakres umiestnenej výstavby v území poľnohospodárskych plôch zakreslenej do ortofotomapy 2023 5/73-UR/962-38156/2019-21 a 5/73-UR/288-54850/2022:



3. Rozhodnutie o umiestnení stavby „Sklady poľnohospodárskej produkcie“ Zn.: OslVI-471-3125/2023 zo dňa 01.02.2023 (právoplatné 17.03.2023), ktorým boli umiestnené stavby:
SO1 - drobná sezónna predajňa,
SO2 - príručný sklad,
SO3 - sklad poľnohospodárskej produkcie,
SO1-3 všetko prízemná stavby v= 4,97m nad +0,0, pôdorysných rozm. 5,3x4,7= 24,91x 3 objekty spolu 74,73 m²
SO4 – spevnené a manipulačné plochy zo zatravnovacej dlažby v celkovej výmere 262,18 m² ,
Stavby sú navrhované na pozemkoch p.č. 7110/44 a 7110/28, na ktorých bolo v predošlých konaniach deklarované, že budú využívané na poľnohospodársku činnosť (stále je stavebník aj vlastník pozemkov tá istá osoba). Pozemky majú rozlohu 1053 m² a 637 m². Rovnako sa v projekte uvádza že stavebník má vo vlastníctve ešte ďalšie susedné pozemky **a taktiež má v dlhodobom nájme pozemok p.č. 7110/4 o výmere 4582 m²** (viď. od vyššie) – pozemky vo vlastníctve p. Hunčagu. Predmetné sklady sú umiestnené v posledných ucelených plochách, kde je možná poľnohospodárska produkcia vo vlastníctve stavebníčky. Ostatná poľnohospodárska produkcia je možná v podstate už len na plochách vo vlastníctve p. Hunčagu.

V spise sa nachádza aj stanovisko pozemkového referátu Okresného úradu zn.: OU-BA-OOP6-2022/056513-002 zo dňa 28.03.2022, podľa ktorého obdobne ako pri skôr vydaných stanoviskách, podmienil rešpektovaním ustanovení §12 až 17 zákona o ochrane pôdy a vynímal poľnohospodársku plochu len v nevyhnutnom a v odôvodnenom rozsahu, a že daný zámer je v súlade s platným územným plánom a inou ako poľnohospodárskou funkciou v danom území nesúhlasí.

Schematický zakres umiestnenej výstavby v území poľnohospodárskych plôch zakreslenej do ortofotomapy 2023 5/73-UR/962-38156/2019-21, 5/73-UR/288-54850/2022 a OslVI-471-3125/2023 :



4. Rozhodnutie o zmene územného rozhodnutia (skleníkové hospodárstvo Zn.: 5/73-UR/288-54850/2022) č. Zn.: GrzJa-330-807/2024 zo dňa 10.01.2024, (právoplatné 07.02.2024), ktorým sa mení časť územného rozhodnutia o umiestnení stavieb Skleníkové hospodárstvo (bod 2.) tak, že 8 skleníkov a kompostovisko sa nahradia ďalšími stavbami skladmi poľnohospodárskej produkcie SO 1 – SO 4
SO1-4 sú všetko prízemné stavby v= 4,97m nad +0,0 pôdorys. rozm. 5,3x4,7= 24,91x 4 objekty spolu 99,64 m²
SO 05-12 Skleníky , každý o pôdorysnom rozmere 4x6 m, t.j. 24x8skleníkov = 192 m²
SO13 spevnené plochy vo výmere 1202,4m²
Stavby sú umiestňované na pozemku p.č. 7110/3 (ostatné plochy). V pôvodnom konaní (bod č. 2) boli tieto plochy evidované ako orná pôda. Na základe územného rozhodnutia vydaného pre dané územie (bod 2) bol druh pozemku: orná pôda, zmenený na ostatné plochy v celom rozsahu. Napriek tomu z celkového pozemku p.č. 7110/43 o výmere 1494 m² sú na poľnohospodársku produkciu využívané len plochy pod skleníkami čo je vo výmere 192 m², čo považujeme vzhľadom na hlavné funkčné využitie v území - poľnohospodársky využívané plochy, za neprípustné. Opätovne je v území výrazná časť pozemku určená na umiestnenie skladov a manipulačných plôch v okolí skladov. Na pozemku, kde sú umiestňované stavby sa nachádzalo, už aj v zmysle pôvodného územného rozhodnutia (bod 2), neprimerane málo plôch využívaných na poľnohospodársku činnosť, ktorá bola touto zmenou územného rozhodnutia ešte ponížená. Jedná sa o pozemky, kde bolo v predošlom územnom rozhodnutí (č.1) deklarované, že na tomto pozemku sa budú nachádzať sady a záhrady. Investorovi patria aj susedné pozemky kde boli predošlými územnými rozhodnutiami umiestnené ďalšie stavby a to na p.č. 7110/44 boli umiestnené 2 sklady + spevnené plochy, na p.č. 7110/47 boli umiestnené 4 sklady a rozsiahle spevnené plochy, na p.č. 7110/28 bol umiestnený ďalší sklad a pozemok p.č. 7110/46 na ktorých je umiestnená

súkromná účelová komunikácia. V podstate jediný pozemok kde stavebníčka nemá umiestnenú stavbu a kde je možná poľnohospodárska činnosť na základe dlhodobého nájmu je pozemok p.č. 7110/4 o výmere 4582 m², ktorý je vo vlastníctve žiadateľa p. Hunčagu, ktorý na predmetných pozemkoch má zámer výstavby ďalších spevnených plôch a 4 skladov.

Vo všetkých vyššie spomínaných konaniach na umiestnenie stavieb je žiadateľom stále jedná a ta istá osoba, ktorá je súčasne aj vlastníčkou predmetných pozemkov, okrem pozemku ku ktorému deklarovala pre potreby konaní na stavebnom úrade dlhodobý nájomný a to je pozemok pč. 7110/4 vo vlastníctve p. Hunčagu.

Schematický zakres umiestnenej výstavby v území poľnohospodárskych plôch zakreslenej do ortofotomapy 2023 5/73-UR/962-38156/2019-21, 5 GrzJa-330-807/2024 – zmena územného rozhodnutia a OslVI-471-3125/2023 :



5. Následne po vydaní vyššie spomínaných územných rozhodnutí bolo príslušným stavebným úradom vydané Stavebné povolenie Zn.: GrzJa-340-9873/2024 zo dňa 04.04.2024, stavba SO 11 Prístupová spevnená pojazdová súkromná cesta (umiestnená ÚR vid' bod 1.)
6. Stavebné povolenie Zn.: OslVI-2908-50622/20023 zo dňa 16.06.23 stavby (umiestnená ÚR vid' bod 3) SO 01 sklad poľnohospodárskej produkcie
SO 02 Príručný sklad na pozemkoch
SO 03 Sklad poľnohospodárskej produkcie
U skladov SO1 a SO2 – došlo v stavebnom povolení ku zmene výšky oproti ÚR, v podstate boli povolené dvojpodlažné objekty oproti jenopodlažným v ÚR (pôvodná výška 4,97m sa zmenila na 6,73 m, t.j. 6,88 m nad terén), **nejedná sa o zmenu nepodstatnú, ktorá sa vykonala bez zmeny ÚR. Stavby nemajú charakter drobných stavieb ako bolo deklarované v územnom konaní.**
7. Stavebné povolenie Zn.: 5/73-SP/1722-51351/2022 zo dňa 20.04.22 stavby (umiestnená ÚR vid' bod 1) SO 01 – 04 sklad
8. Kolaudačné rozhodnutie Zn.: GrZJa_6518-70078/2023 (právoplatné 26.01.2024) ktorým sa povoľuje užívanie stavby „Sklady poľnohospodárskej produkcie“ :
SO 01 Sezónny sklad poľnohospodárskej produkcie
SO 02 Príručný sklad
(úroveň podlahy skladov je výrazne vyššia ako v stavebnom povolení, okolité spevnené plochy nie sú vybudované v súlade so SP. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané len na 2 z pôvodne troch skladov v zmysle stavebného povolenia. Pozemok kde je navrhovaný a povolený tretí sklad p.č. 7110/28 bol decembri 2023 tesne pred vydaním kolaudačného rozhodnutia predaný tretej osobe. V polohe tretieho skladu sa v súčasnosti nachádza stavba , ktorá nie je vybudovaná v súlade so stavebným povolením. Celková realizácia a architektonický výraz stavby odôvodňujú pochybnosti o jej deklarovanom účele na sklad pre potreby poľnohospodárskej produkcie pani Novákovej na susedných pozemkoch a na parcelách v jej vlastníctve. Z čoho je zrejmé, že stavba neslúži pôvodnému účelu pre potreby poľnohospodárskej výroby navrhovateľke p. Novákovej a teda pre údajnú a deklarovanú produkciu plodín vôbec nebol tento údajný sklad vôbec potrebný.
Príhľadá súkromná účelová cesta z ktorej majú byť predmetné sklady prístupné nie je k dnešnému dňu skolaudovaná.

Dôsledok postupných vydávaní rozhodnutí o umiestnení stavieb v území v spojení s personálnymi zmenami na príslušnom stavebnom úrade je ten, že situácia sa stala neprehľadnou a nečitateľnou. Stav je ešte neprehľadnejší

v dôsledku legislatívnych zmien – postavenie mesta Pezinok, ako orgánu územného plánovania ako dotknutého orgánu v konaniach, a tým spojený čiastočný presun kompetencií zo stavebného úradu na mesto v rozsahu vyhodnocovania súladu stavebných zámerov s územným plánom mesta Pezinok. Územie sa zahusťuje v rozpore s pôvodne deklarovaným účelom navrhovateľov a projektantov v predchádzajúcich rozhodnutiach a v rozpore s územným plánom mesta Pezinok. Z územia určeného na poľnohospodársku produkciu sa stáva územie určené na skladovanie s rozsiahlymi spevnenými plochami a budovami skladov. Funkcia skladovania je v územnom pláne uvádzaná ako neprípustná funkcia. Na základe komplexného posúdenia konaní vedených na príslušnom stavebnom úrade je na zváženie opätovne preskúmanie jednotlivých konaní v rámci ktorých bude opätovne prehodnotený súlad s územným plánom mesta Pezinok.

Rozporné stanovisko Mesta Pezinok č. Vir.Zu-389-46658/2024 zo dňa 24.06.2025, bolo vydané ako „Pripomienka Mesta Pezinok k územnému konaniu“ k stavbe : **“Poľnohospodársky dvor“**, ktorý je pokračovaním výstavby ďalších skladov a spevnených plôch v území určených v zmysle územného plánu prioritne na pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov. Jedná sa o pozemky, ktoré boli v predošlých konaniach na stavebnom úrade deklarované ako pozemky, ktoré budú využívané na poľnohospodárske účely a sklady pre potreby poľnohospodárskej činnosti na danom pozemku sú už umiestňované na susedných pozemkoch povolených v predošlých konaniach na stavebnom úrade (viď text vyššie body 2, 3 a 4).

Schematický zakreslenie umiestnenej výstavby v území poľnohospodárskych plôch zakreslenej do ortofotomapy 2023 povolených na príľahlých pozemkoch ako i pozemkoch stavebníka p. Hunčaga.



Zo zisteného skutkového stavu o povolení umiestnení stavieb v dotknutom území, ale najmä z komplexného posúdenia všetkých regulatívov záväznej časti územného plánu, relevantných k navrhovanému zámeru a predmetnému územnému obvodu UO10, na ktorom sa stavby navrhujú umiestniť, z ich posúdenia jednotlivo aj vo vzájomnej súvislosti vyplýva nasledovné:

Navrhovaný Poľnohospodársky dvor sa v zmysle územného plánu nachádza v území poľnohospodársky využívaných plôch vo voľnej krajine, mimo zastavaného územia obce, určenú na pestovanie poľnohospodárskych plodín. Medzi neprípustné funkcie v tomto území patria o.i. skladovanie.

K záväzným regulatívom ÚP patrí aj Základná charakteristika územia, podľa ktorej: Územie tvorí severnú časť Pezinka (UO8, **UO10**) a Grinavy (UO20), ktoré v zásade predstavujú prírodné prostredie – úpätie Malých Karpát, na ktorých sa rozprestierajú vinohrady a ich predpolie. V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady: zachovať prírodný ráz územia a nepripustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu.

Ďalšími dôležitými prierezovými a záväznými regulatívami územného plánu, ktoré sa vzťahujú na celé územie sú aj : Ochrana a využívanie prírodných zdrojov, podľa ktorej je záväzná poľnohospodársku pôdu zaberať s ohľadom na prírodné podmienky riešeného územia, nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením.

Regulatívy priestorového usporiadania: Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú v územnom pláne stanovené pre územia s možnosťou výstavby, ktorými podľa funkčného členenia sú zastavateľné plochy, z ktorého vyplýva, že ak v danom území, určenom na pestovanie plodín vo voľnej krajine mimo zastavaného územia obce, kde je povinnosťou zachovať prírodný ráz územia, kde je vylúčená funkcia skladovania a nie sú určené regulatívy priestorového usporiadania, nie je prípustné umiestňovať žiadne stavby. Územný plán síce pripúšťa ako **vhodné (prípustné) funkcie**: drobné prevádzkové objekty pre obsluhu územia, drobné hospodárske objekty súvisiace s rastlinnou výrobou (senníky, hnojiská, ...), drobné **sezónne** predajne a **skladové priestory** poľnohospodárskej produkcie, obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia . Umiestňovanie takýchto objektov vzhľadom na to, že

sa jedná o prípustné funkcie je podmienené, že tieto objekty, spevnené plochy nebudú negatívne vplývať na hlavnú funkciu, t.j. pestovanie poľnohospodárskych plodín. Územný plán presne nedefinuje pojem drobný objekt, ale na základe komplexného posúdenia záväzných regulatívov územného plánu, nie len časti funkčného využitia, ktoré pripúšťa v území drobné objekty, sa nestotožňujeme s názorom, uvedeným v stanovisku mesta Pezinok vydaného v zmysle zákona o obecnom zriadení v spojení s postavením mesta Pezinok ako správcom miestnych komunikácií (nie ako orgán územného plánovania), ktorý si osvojil stavebný úrad pri povoľovaní výstavby v príslušnom území ako i úrad pri posudzovaní rozporného stanoviska vydaného úradom územného plánovania, bez vyhodnotenia aj ostatnej záväznej časti územného plánu.

Na základe komplexného posúdenia záväzných regulatívov územného plánu, pod pojmom drobné objekty vnímame skôr objekty, ktoré sú nepatrné, malých rozmerov umiestňované v nevyhnutnom rozsahu, ktoré môžu byť teoreticky aj v rozsahu drobnej stavby v zmysle § 139b ods. 7, ale ktorých opodstatnenosť a vhodnosť umiestnenia v území musí byť v rámci územného konania preukázaná aj s prihliadnutím na ostatné ustanovenia záväznej časti územného plánu. Jedná sa o objekty, ktoré podporia hlavnú funkciu v území a neobmedzia obhospodarovanie poľnohospodárskych plôch ich nevhodným umiestnením, nespôsobia drobenie poľnohospodárskych pozemkov, alebo neznemožnia obhospodarovanie poľnohospodárskych plôch napr. závlahové systémy, studne, kompostoviská, senníky, priestory na dočasné skladovanie poľnohospodárskej produkcie v čase zberu, nie celoročné skladovanie to vnímame ako neprípustnú funkciu.

Umiestňovanie skladov ako trvalých stavieb a manipulačných plôch v území poľnohospodárskych plôch v takom rozsahu ako bolo stavebným úradom povolené (vid. text vyššie) mení územie poľnohospodárskych plôch určených prioritne na pestovanie poľnohospodárskych plodín na plochy skladov s rozsiahlymi manipulačnými a spevnenými plochami, čo je v rozpore so záväznou časťou územného plánu. Umiestňovanie stavieb v území poľnohospodárskych plôch charakteru drobných stavieb (plocha do 25m², výška do 5 m), kde jedinou podmienkou preukázania súladu s územným plánom je veľkosť stavby v rozsahu drobnej stavby v neobmedzenom množstve, bez preverenia opodstatnenosti a nutnosti umiestnenia takýchto objektov, „rosypané“ v poľnohospodárskych plochách narušujúce ucelenosť honov, spôsobujúce delenie a drobenie ucelených poľnohospodárskych plôch, za nedostatočné.

Navrhovaná výstavba poľnohospodárskeho dvora má charakter skôr záhradkárskej osady. V územnom pláne máme takéto lokality napr. na Fajgálskej ceste (blok 08-20), kde je v zmysle územného plánu daná regulácia na zástavbu (podlažnosť 1, podiel zelene 0,8, pre výstavbu záhradných chat je stanovený maximálny rozsah zastavania chatou odvodený od maximálnej výmery pozemku v rozsahu 400 m² a stanovením maximálneho koeficientu zastavania v hodnote 0,10)

S prihliadnutím na skutočnosť, že navrhovaná zástavba skladov a spevnených plôch a fóliovníkov je rozptýlená v poľnohospodárskych plochách, čím narušuje ucelenosť honov a sťažuje obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy ich nevhodným situovaním, delí a drobí ucelené poľnohospodárske plochy, s prihliadnutím na fakt, že pre dané poľnohospodárske plochy už bolo v predošlých konaniach na stavebnom úrade vydané povolenie na sklady pre potreby skladovania poľnohospodárskej produkcie či záhradnej alebo poľnohospodárskej techniky v príslušnom území, konštatujeme, že predložený návrh Poľnohospodárskeho dvora je v rozpore so záväznou časťou územného plánu mesta Pezinok.

Na základe ozrejmenia a doplnenia zdôvodnenia výroku rozporného stanoviska vydaného mestom Pezinok pod č. Vir.Zu-389-46658/2024 zo dňa 24.06.2025 vydaného pre účely územného konania na stavebnom úrade, z ktorých mesto Pezinok ako orgán územného plánovania pri vydávaní predmetného stanoviska vychádzalo, týmto žiadame úrad o prehodnotenie názoru na súlad predloženého stavebného zámeru Poľnohospodárskeho dvora s územným plánom mesta Pezinok.

Záväzné stanovisko nie je rozhodnutím v správnom konaní.

Poučenie:

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

V zmysle § 40b ods 7 je záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025 preskúmateľné *Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej Republiky* na základe podnetu stavebníka do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania a v procese konania podľa osobitného predpisu na základe podnetu stavebného úradu.

.....
JUDr. Roman Mács
primátor mesta Pezinok

Príloha: 1. Projektová dokumentácia poľnohospodárskeho dvora – časť Situácia (výkres č. 1)
2. Grafická príloha

Doručí sa: 1, Stavebný úrad Pezinok
2, Hunčaga

Na vedomie: 1, Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Tomášiková 46, BA, Ing. K. Petrlová
2, Okresný úrad Pezinok, pozemkový a lesný odbor, M.R. Štefánika 10, Pezinok, Ing. Z. Baška
3, Okresná prokuratúra Pezinok, Šenkvičká cesta 5, 902 01 Pezinok

E-mail:
zuzana.virgovicova@msupezinok.sk

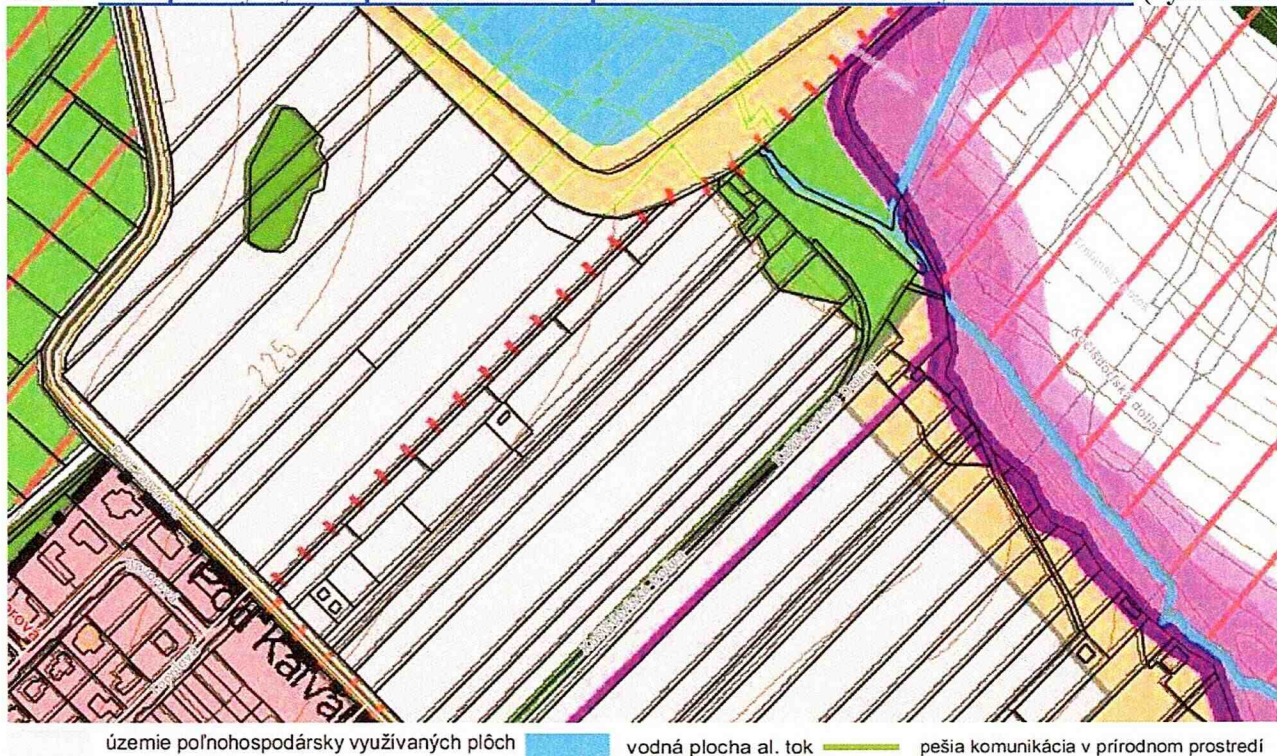
Web:
www.pezinok.sk

IČO:
00305022

DIČ:
2020662226

GRAFICKÁ PRÍLOHA

ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (výkres č. 2)



ORTOFOTO



Územie kde boli pre potreby poľnohospodárskych plôch vo vlastníctve p. Hunčagu umiestnené sklady poľnohospodárskej produkcie, záhradnej a hospodárskej techniky (viď text vyššie)

pozemky vo vlastníctve p. Hunčagu



Mesto PEZINOK

Radničné námestie č.7, 902 14 Pezinok

Ing. Hunčaga Pavol

Modranská 292 / 60

90201 Vinosady

Váš list číslo / zo dňa

Naše číslo

VirZu-3688-9950/2025

Vybavuje/

Ing. Zuzana Virgovičová

033/6901 210

Miesto odoslania / dátum

Pezinok

16.04.2025

Závazné stanovisko orgánu územného plánovania

Na mesto Pezinok, mestský úrad bolo dňa 24.02.2025 prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy doručená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska pre účely územného konania k stavbe:

stavba: "Poľnohospodársky dvor "

v objektovej skladbe: SO 01 Sklad náradia

SO 02 Sklad poľnohospodárskej techniky

SO 03 Sklad poľnohospodárskej produkcie

SO 04 Sklad poľnohospodárskej produkcie

SO 05 Spevnené plochy

Stavebník: Ing. Pavol Hunčaga, Modranská 292/60, 902 01 Vinosady

parcelné čísla dotknutých pozemkov stavby podľa katastra nehnuteľností: C-KN parc.č. 7110/4 (orná pôda)

katastrálné územie: Pezinok

zodp. projektant: Ing. arch. Pavol Čechvala 09/2023

Stručný popis navrhovanej stavby v zmysle predloženej PD:

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú v rámci navrhovaného poľnohospodárskeho dvora umiestňované v území 4 identické prízemné budovy - sklady, bez podpivničenia každá o zastavanej ploche 25m², výšky 4,97 m nad 0,000 = úroveň súkromnej komunikácie, určené na skladovanie. Budovy skladov sú murované, s prefabrikovaným stropom, prestrešené sedlovou strechou, pôdorysných rozm. 5,3x4,7m. Každý objekt skladu je napojený cez areálové rozvody na elektrickú sieť. V rámci dvora sú umiestňované spevnené plochy (cestičky + parkovacie plochy s 2PM), ktoré sú napojené na jestvujúcu účelovú komunikáciu. Pozemok nie je oplotený. Spevnené plochy sú v celkovom zábere 890,44m². V rámci dvora je navrhovaný vyčlenený priestor pre smetné nádoby na separovaný zber odpadu, odkiaľ budú v deň vývozu vyložené pred pozemok k hlavnej ceste.

Pozemok je prístupný zo súkromnej cesty povolovanej v samostatnom konaní (v súčasnosti v realizácii). Navrhovaný pozemok je pokračovaním pozemku, na ktorom sa realizuje obdobný zámer (už schválený) poľnohospodársky zámer, v súčasnosti vo výstavbe. Riešený pozemok má rozlohu 4862m². Investor má v úmysle pozemok využívať na poľnohospodárske účely – pestovanie poľnohospodárskych plodín a ovocných stromčekov.

V zmysle Územného plánu mesta Pezinok (2016), ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016 v znení zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021(ďalej „ÚPN“), je predmetný pozemok súčasťou urbanistického obvodu **UO10**.

Urbanistický obvod UO10

Základná charakteristika územia:

Územie tvorí severnú časť Pezinka (UO8, **UO10**) a Grinavy (UO20), ktoré v zásade **predstavujú prírodné prostredie** – úpätie Malých Karpát, na ktorých sa rozprestierajú vinohrady a ich predpolie. UO8 a UO20 sú v priamom dotyku s obcou Limbach, s ktorou v niektorých častiach prerastajú do „spoločného“ zastavaného územia (Turie brehy, ulica Potočná v Limbachu). Z väčšej časti sú tieto UO tvorené lesným masívom Malých Karpát. Na území UO8 sa rozprestierajú charakteristické plochy vinohradov. V južnej časti UO8 medzi Grinavou a Pezinkom je pozdĺž Myslenickej cesty vybudovaný obslužný areál a pozdĺž Okružnej ulice vzniká nové obytné územie rodinných aj obytných domov. V rámci týchto UO sa nachádzajú aj všetky rekreačné lokality Pezinka (viď. kapitolu 1.2 tejto záväznej časti).

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- **zachovať prírodný ráz územia** s dôrazom na charakteristickú vinohradnícku krajinu, zabezpečiť zachovanie územia vinohradov v podkarpatskom páse Malých Karpát s typickou rázovitou vinohradníckou krajinou štruktúry, ako typický charakteristický prvok regiónu
- **zachovať existujúce vinohrady a nepripustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu**
- **rešpektovať všetky právne predpisy, zásady a kritériá ochrany prírody a tvorby USES**
- **neuvažovať s rozšírením existujúcich plôch rekreačných lokalít**

E-mail:

zuzana.virgovicova@msnepezinok.sk

Web:

www.pezinok.sk

IČO:

00305022

DIČ:

2020662226

Zásady funkčného využitia územia

Funkčné využitie urbanistických blokov je možné iba v súlade so stanovenými regulatívmi o prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia. Pri realizovaní týchto regulatívov v rámci spracovávanía územných plánov zón, alebo územných konaní je potrebné uplatňovať nasledovné požiadavky a kritériá:

- pri umiestňovaní stavieb chrániť krajinný obraz mesta s ohľadom na prírodné a kultúrno-historické dominanty (územie mestského centra, miestnej časti Cajla a Grinava, krajinný charakter podhorskej vinohradníckej oblasti a pod.)

Dominantná funkcia vyjadruje funkčné využitie z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne využitie územia.

Vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré má doplňujúci charakter k dominantnej funkcii, kde doplnková funkcia nesmie svojim charakterom a rozsahom negatívne ovplyvňovať dominantnú funkciu. Doplnkovú funkciu je možné umiestniť samostatne, alebo polyfunkčne s dominantnou funkciou.

Podmienečne vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré môžu byť alternatívou k vhodnému funkčnému využitiu, keďže nie je predpoklad ich negatívneho vplyvu na prostredie.

Nepripustné funkcie predstavujú funkčné využitie, ktoré by mohlo nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.

Z hľadiska funkčného využitia sa jedná o Územia poľnohospodársky využívaných plôch:

Základná charakteristika:

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmelnice) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

Dominantná funkcia:

- plochy využívané na pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov

Vhodné (prípustné) funkcie:

- drobné prevádzkové objekty pre obsluhu územia
- drobné hospodárske objekty súvisiace s rastlinnou výrobou (senníky, hnojiská,)
- drobné sezónne predajne a skladové priestory poľnohospodárskej produkcie
- obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehovú a zasakovaciu porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom, parkovacie miesta,...
- rekreačné body (na križovatkách turistických trás), vyhliadkové body
- prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža,...
- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely,
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty,...)
- nevyhnutné manipulačné plochy na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- plochy pre nevyhnutné zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- bývanie trvalého a prechodného charakteru
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacej stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)
- priemyselná výroba, stavebníctvo, **skladovanie**
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

Ochrana a využívanie prírodných zdrojov :

- na miestach s prejavmi plošnej vodnej erózie uplatňovať vrstevnicovú agrotechniku a mulčovanie (výsev do ochrannej plodiny, strnišťa, mulču alebo pozberových zvyškov)
- poľnohospodársku pôdu zberať s ohľadom na prírodné podmienky riešeného územia, nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej deleními a drobením

Regulatívny priestorového usporiadania

Intenzita využitia a priestorového usporiadania územia mesta je v územnom pláne mesta Pezinok regulovaná stanovením koeficientu zastavania, zelene a maximálnej výšky zástavby. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú určené s podrobnosťou na urbanistický blok a vyjadrujú maximálne a minimálne možnosti využitia pozemkov v tomto bloku. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú stanovené pre územia s možnosťou výstavby, ktorými podľa funkčného členenia sú zastavateľné plochy.

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce. Pre dané územie nie je daný koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby - nejedná sa o zastavateľné plochy.

Mesto Pezinok ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 6 ods. 2 písm. b) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) v súlade a §11 písm. i, § 24 ods. 3,4, § 40a ods.4, §40b ods.2 a 40c zákona o územnom plánovaní, a § 140a ods.1 písm. b, ods. 4 a § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) **vydáva záväzné stanovisko:**

Navrhovaná výstavba 4 skladov a spevnených plôch v zmysle predloženej dokumentácie

N I E J E V S Ú L A D E

s Územným plánom mesta Pezinok, ktorého záväzná časť sú vyhlásené VZN č. 11/2016 a Zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021 a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia

Odôvodnenie:

Na mesto Pezinok, mestský úrad bolo dňa 24.02.2025 prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy doručená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska pre účely územného konania k stavbe 4 skladov a spevnených plôch pre účely poľnohospodárskeho dvora.

Projekt bol posúdený z hľadiska súladu so záväznou časťou územného plánu Mesta Pezinok a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia:

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú v rámci navrhovaného poľnohospodárskeho dvora umiestňované v území 4 identické prízemné budovy - sklady, bez podpivničenia určené na skladovanie náradia, poľnohospodárskej techniky a poľnohospodárskej produkcie so spevnenými plochami. Navrhovaná výstavba je pokračovaním výstavby na susednom pozemku, na ktorom sa realizuje obdobný zámer. Riešený pozemok má rozlohu 4862m². Investor má v úmysle pozemok využívať na poľnohospodárske účely – pestovanie poľnohospodárskych plodín a ovocných stromčekov. Navrhované sklady sú „rozptýlené“ po celej ploche pozemku evidovaného ako orná pôda, sprístupnené jednotlivými cestičkami, čím dochádza k deleniu a drobeniu ucelenej poľnohospodárskej plochy. Pôvodný pozemok o rozlohe 4862 m² bude cestičkami a stavbami skladov rozdelený na drobné poľnohospodárske plochy, čo vnímame ako rozpor s územným plánom.

Územný plán v zmysle regulácie **funkčného využitia územia** pripúšťa v území drobné prevádzkové a hospodárske objekty pre obsluhu územia súvisiace s rastlinnou výrobou (senníky, hnojiská,), drobné **sezónne skladové priestory poľnohospodárskej produkcie**. Umiestňovanie takýchto objektov vzhľadom na to, že sa jedná o prípustné funkcie je podmienené, že tieto objekty, spevnené plochy nebudú negatívne vplyvať na hlavnú funkciu, t.j. pestovanie poľnohospodárskych plodín. Jedná sa o **objekty**, ktoré podporia hlavnú funkciu v území a súčasne neobmedzia obhospodarovanie poľnohospodárskych plôch ich nevhodným umiestnením, **nespôsobia drobenie poľnohospodárskych pozemkov**, alebo neznemožnia obhospodarovanie poľnohospodárskych plôch ako sú **napr. závlahové systémy, studne, kompostoviská, senníky, priestory** (neznamená automaticky budovy ako trvalé stavby) na **dočasné skladovanie poľnohospodárskej produkcie** v čase zberu, nie celoročné skladovanie. **Skladovanie ako také je nepripustná funkcia**. Sklad náradia, sklad poľnohospodárskej techniky a sklady poľnohospodárskej produkcie sú trvalé stavby určené na skladovanie, ktoré sú v danom území nepripustné. Aj obslužné komunikácie je nutné umiestňovať v území len v nevyhnutnom rozsahu pre zabezpečenie prístupu k poľnohospodárskym plochám, tak aby nedochádzalo k drobeniu rozsiahlych poľnohospodárskych plôch.

Okrem funkčného využitia, je v zmysle záväznej časti územného plánu v danom urbanistickom obvode nutné uplatňovať zásadu **zachovania prírodného rázu územia a nepripustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu**.

Ďalším dôležitým záväzným regulatívom v súvislosti s ochranou a využívaním prírodných zdrojov je území poľnohospodársku pôdu zabrať s ohľadom na prírodné podmienky riešeného územia, **nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením**.

Pre územie poľnohospodársky využívaných plôch nie je daná regulácia výstavby - koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby, urbanistická štruktúra, ktoré sú v územnom pláne stanovené pre územia s možnosťou výstavby, ktorými podľa funkčného členenia sú zastavateľné plochy.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že **navrhovaná výstavba skladov a spevnených plôch**, umiestňovaná v území určenom na pestovanie plodín vo voľnej krajine mimo zastavaného územia obce, kde je povinnosť zachovať prírodný ráz územia, kde je vylúčená funkcia skladovania, prípustné sú len sezónne skladové priestory (počas zberu), nie sú určené regulatívy priestorového usporiadania, kde je neprípustná výstavba, je požiadavka nenarúšať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením, **nie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu Mesta Pezinok.**

Záväzné stanovisko nie je rozhodnutím v správnom konaní.

Poučenie:

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

V zmysle § 40b ods 7 je záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025 preskúmateľné *Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej Republiky* na základe podnetu stavebníka do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania a v procese konania podľa osobitného predpisu na základe podnetu stavebného úradu.

.....
JUDr. Roman Mács
primátor mesta Pezinok

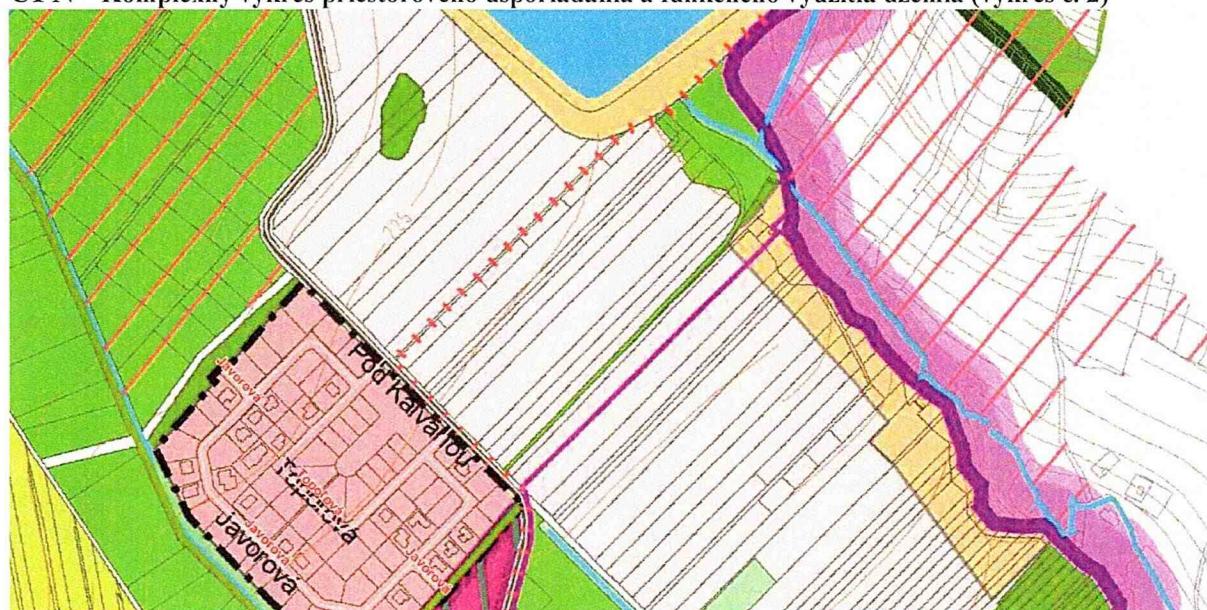
Prílohy :

- Grafická príloha – výsek záväzných výkresov územného plánu mesta Pezinok
- Overený zastavovací plán

Na vedomie: Stavebný úrad Pezinok

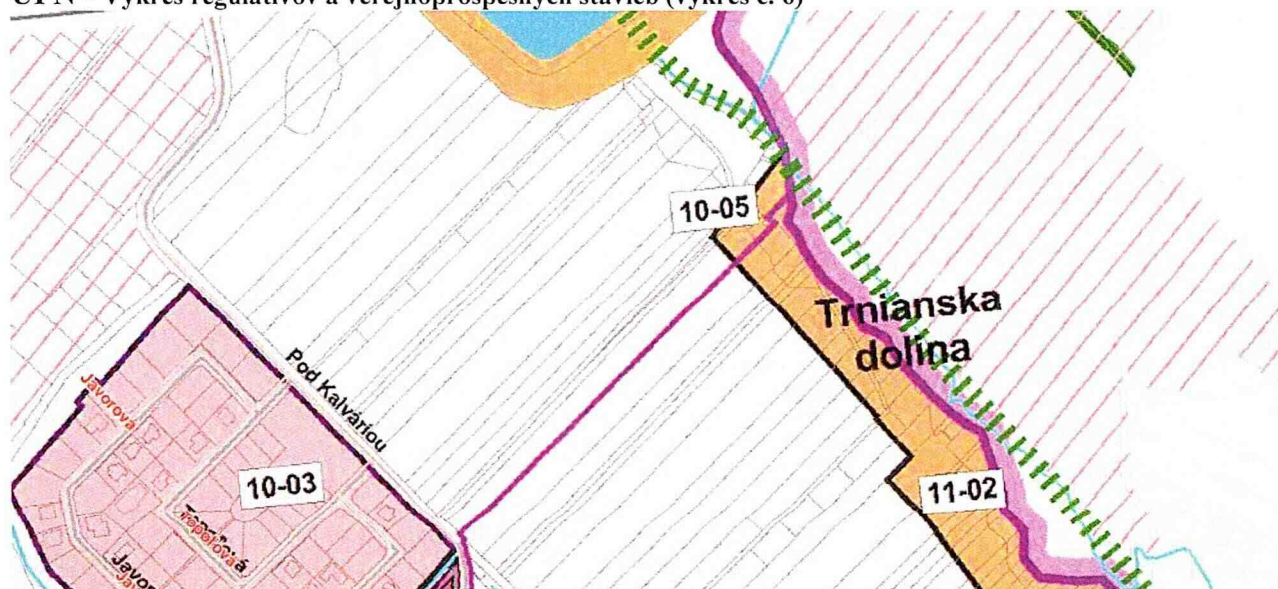
GRAFICKÁ PRÍLOHA

ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (výkres č. 2)

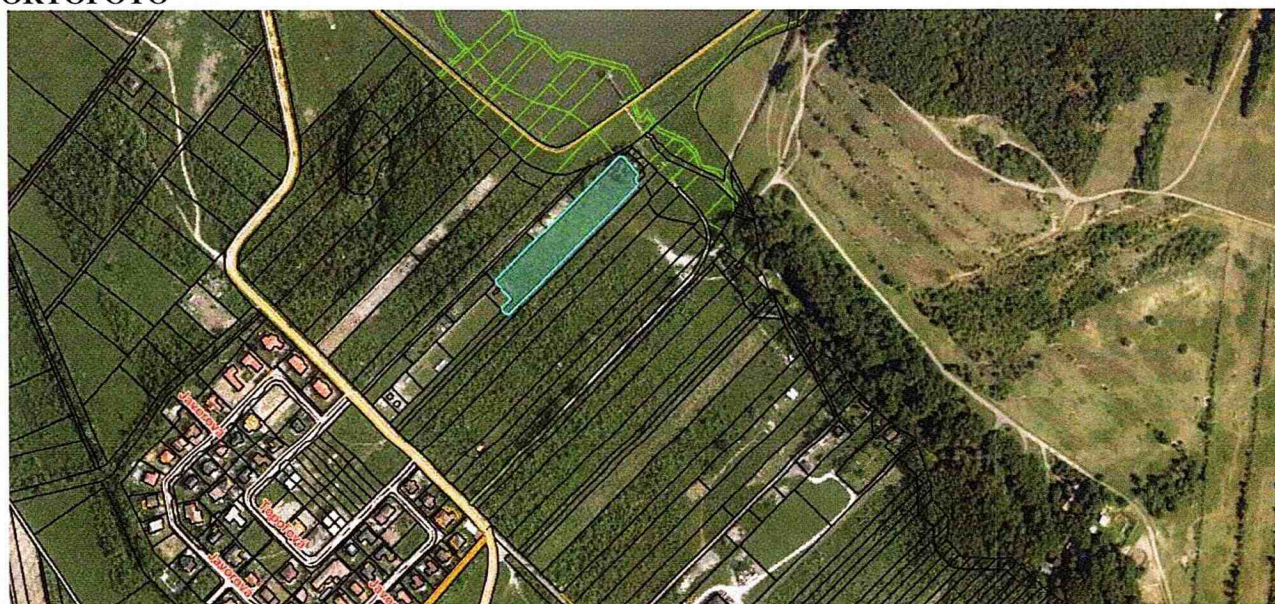


územie poľnohospodársky využívaných plôch vodná plocha al. tok pešia komunikácia v prírodnom prostredí

ÚPN - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb (výkres č. 6)



ORTOFOTO





Mesto PEZINOK

Radničné námestie č.7, 902 14 Pezinok

Mesto Pezinok
Stavebný úrad
Radničné námestie 7
902 01 Pezinok

Váš list číslo / zo dňa
GrzJa-25-921/2026
12.01.2026

Naše číslo
VirZu-692-4838/2026

Vybavuje/Ľ
Ing. Zuzana Virgovičová
033/6901 210

Miesto odoslania / dátum
Pezinok
13.02.2026

Odborné stanovisko orgánu územného plánovania

Na Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania v zmysle § 6 ods. 2 písm. b) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) bola dňa 04.02.2026 prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy doručená žiadosť o vydanie odborného stanoviska k návrhu o umiestnenie stavby:

názov stavby: "Poľnohospodársky dvor"

v objektovej skladbe: SO 01 Sklad náradia

SO 02 Sklad poľnohospodárskej techniky

SO 03 Sklad poľnohospodárskej produkcie

SO 04 Sklad poľnohospodárskej produkcie

SO 05 Spevnené plochy

Stavebník: Ing. Pavol Hunčaga, Modranská 292/60, 902 01 Vinosady

parcelné čísla dotknutých pozemkov stavby podľa katastra nehnuteľností: C-KN parc.č. 7110/4 (orná pôda)

katastrálne územie: Pezinok

projektant: vypracoval: Ing. Milan Urbanovský

zodp. Projektant: Ing. Silvia Urbanovská

autorizačne overil: Ing. arch. Pavol Čechvala 09/2023

stupeň PD: UR

Stručný popis navrhovanej stavby v zmysle predloženej žiadosti:

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú v rámci navrhovaného poľnohospodárskeho dvora umiestňované v území 4 identické prízemné budovy – sklady SO 01 – 04 o zastavanej ploche 24,91 m², výšky 4,97 m nad 0,000 = úroveň povrchu jestvujúcej súkromnej cesty, pôdorysných rozm. 5,3x4,7m, prestrešené sedlovou strechou.

Odstupové vzdialenosti od jestvujúcich pozemkov a stavieb:

SO1 - vo vzdialenosti 7,56 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/23; 8,50 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/28 a 17,03 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/14 k. ú. Pezinok

SO2 - vo vzdialenosti min. 2,00 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/14 a 22,40 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/25 k. ú. Pezinok

SO3 - vo vzdialenosti min. 2,00 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/14, 7110/15, 22,40 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/25 k. ú. Pezinok

SO4 - vo vzdialenosti min. 2,00 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/15, 22,40 m od hranice s pozemkom parc. č. 7110/25 k. ú. Pezinok

Okrem skladov sú v poľnohospodárskom dvore umiestňované 12 x fóliovníky, ktoré budú umiestnené min. 2,00 m od pozemku parc. č. 7110/15 a min. 7,58 m od pozemku parc. č. 7110/25, 17,48 m od pozemku parc. č. 7110/29, každý o pôdorysných rozmeroch 4x6m, výšky 3m od 0,000.

V rámci dvora sú umiestňované spevnené plochy zo zatravnovacej dlažby (cestičky + parkovacie plochy s 2PM+plocha pre smetné nádoby), ktoré sú napojené po jestvujúcej prístupovej spevnenej pojazdnej súkromnej ceste cez dvojkrídlovú bránu (z predloženej dokumentácie nie je zrejmé či je pozemok oplotený keďže je tu narhovaná brána, ani že predmetom povoľovania je oplotenie pozemku). Spevnené plochy sú celkovej výmery 890,44 m². Celková výmera pozemku 7110/4 na ktorom sú umiestňované stavby je 4862 m².

Každý objekt skladu je napojený cez areálové rozvody na elektrickú sieť.

Popis záväzných podmienok na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia a požiadaviek na verejné dopravné a technické vybavenie územia:

V zmysle Územného plánu mesta Pezinok (2016), ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016 v znení zmien a doplnkov č. 1/2018 vyhlásených VZN č. 4/2021(ďalej „ÚPN“), je predmetná parcela súčasťou urbanistického obvodu UO10.

Urbanistický obvod UO10

Základná charakteristika územia:

Územie tvorí severnú časť Pezinka (UO8, **UO10**) a Grinavy (UO20), ktoré v zásade predstavujú prírodné prostredie – úpätie Malých Karpát, na ktorých sa rozprestierajú vinohrady a ich predpolie. UO8 a UO20 sú v priamom dotyku s obcou Limbach, s ktorou v niektorých častiach prerastajú do „spoločného“ zastavaného územia (Turie brehy, ulica Potočná v Limbachu). Z väčšej časti sú tieto UO tvorené lesným masívom Malých Karpát. Na území UO8 sa rozprestierajú charakteristické plochy vinohradov. V južnej časti UO8 medzi Grinavou a Pezinkom je pozdĺž Myslenickej cesty vybudovaný obslužný areál a pozdĺž Okružnej ulice vzniká nové obytné územie rodinných aj obytných domov. V rámci týchto UO sa nachádzajú aj všetky rekreačné lokality Pezinka (viď. kapitolu 1.2 tejto záväznej časti).

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať prírodný ráz územia s dôrazom na charakteristickú vinohradnícku krajinu, zabezpečiť zachovanie územia vinohradov v podkarpatskom páse Malých Karpát s typickou rázovitou vinohradníckou krajinou štruktúry, ako typický charakteristický prvok regiónu
- zachovať existujúce vinohrady a neprípustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu
- rešpektovať všetky právne predpisy, zásady a kritériá ochrany prírody a tvorby USES
- neuvažovať s rozšírením existujúcich plôch rekreačných lokalít

Zásady funkčného využitia územia

Funkčné využitie urbanistických blokov je možné iba v súlade so stanovenými regulatívmi o prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienkach na využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia. Pri realizovaní týchto regulatívo v rámci spracovávaní územných plánov zón, alebo územných konaní je potrebné uplatňovať nasledovné požiadavky a kritériá:

- pri umiestňovaní stavieb chrániť krajinný obraz mesta s ohľadom na prírodné a kultúrno-historické dominanty (územie mestského centra, miestnej časti Cajla a Grinava, krajinný charakter podhorskej vinohradníckej oblasti a pod.)

Dominantná funkcia vyjadruje funkčné využitie z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne využitie územia.

Vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré má doplnujúci charakter k dominantnej funkcii, kde doplnková funkcia nesmie svojim charakterom a rozsahom negatívne ovplyvňovať dominantnú funkciu. Doplnkovú funkciu je možné umiestniť samostatne, alebo polyfunkčne s dominantnou funkciou.

Podmienečne vhodné funkcie vyjadrujú funkčné využitie, ktoré môžu byť alternatívou k vhodnému funkčnému využitiu, keďže nie je predpoklad ich negatívneho vplyvu na prostredie.

Nepripustné funkcie predstavujú funkčné využitie, ktoré by mohlo nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.

Regulatívy z hľadiska funkčného využitia:

Základná charakteristika:

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce.

Dominantná funkcia:

- plochy využívané na pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov

Vhodné (prípustné) funkcie:

- drobné prevádzkové objekty pre obsluhu územia
- drobné hospodárske objekty súvisiace s rastlinnou výrobou (senníky, hnojiská,)
- drobné sezónne predajne a skladové priestory poľnohospodárskej produkcie
- obslužné komunikácie slúžiace pre obsluhu územia
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehovú a zasakovaciu porasty obhospodarovanej prírody blízkymi spôsobmi

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom, parkovacie miesta,...)
- rekreačné body (na križovatkách turistických trás), vyhliadkové body
- prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža,...
- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely,
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty,...)
- nevyhnutné manipulačné plochy na odstavenie vozidla, poľnohospodárskeho mechanizmu
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- plochy pre nevyhnutné zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- bývanie trvalého a prechodného charakteru
- zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)

- priemyselná výroba, stavebníctvo, skladovanie
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, nesúvisiace s danou funkciou

Ochrana a využívanie prírodných zdrojov :

- na miestach s prejavmi plošnej vodnej erózie uplatňovať vrstvennicovú agrotechniku a mulčovanie (výsev do ochrannej plodiny, strnišťa, mulču alebo pozberových zvyškov)
- poľnohospodársku pôdu zberať s ohľadom na prírodné podmienky riešeného územia, nenarušovať ucelenosť honov a nesť ažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delení a drobením

Regulatívny priestorového usporiadania

Intenzita využitia a priestorového usporiadania územia mesta je v územnom pláne mesta Pezinok regulovaná stanovením koeficientu zastavania, zelene a maximálnej výšky zástavby. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú určené s podrobnosťou na urbanistický blok a vyjadrujú maximálne a minimálne možnosti využitia pozemkov v tomto bloku. Koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby sú stanovené pre územia s možnosťou výstavby, ktorými podľa funkčného členenia sú zastavateľné plochy.

Územie poľnohospodársky využívaných plôch (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice) spolu s vinicami, trvalými trávnatými porastmi a ostatnou zeleňou vo voľnej krajine formuje typický charakter územia hlavne mimo zastavaného územia obce. Pre dané územie nie je daný koeficient zastavania, zelene a maximálna výška zástavby - **nejedná sa o zastavateľné plochy**.

Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania v zmysle § 6 ods. 2 písm. b) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) v súlade s §11 písm. i, § 24 ods. 3,4 zákona o územnom plánovaní na základe vašej žiadosti **vydáva stanovisko:**

Navrhované umiestnenie stavby „Poľnohospodársky dvor“ v zmysle predloženej žiadosti

N I E J E V S Ú L A D E

s **Územným plánom mesta Pezinok**, ktorého záväzné časti sú vyhlásené VZN č. 11/2016 a **Zmien a doplnkov č. 1/2018** vyhlásených VZN č. 4/2021 a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia

Odôvodnenie:

Na mesto Pezinok, mestský úrad bolo dňa 04.02.2026 prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy doručená žiadosť o vydanie odborného stanoviska pre účely územného konania k stavbe „Poľnohospodársky dvor“. Projekt bol posúdený z hľadiska súladu so záväznou časťou územného plánu Mesta Pezinok.

Rozpor s dominantnou funkciou:

Parcela na ktorom sa umiestňuje Poľnohospodársky dvor sa nachádza v urbanistickom obvode UO10, ktorý je charakterizovaný ako prírodné prostredie pohoria Malých Karpát s vinohradníckou krajinou a poľnohospodársky využívanými plochami. Dominantnou funkciou územia je pestovanie poľnohospodárskych plodín, chmeľu a ovocných stromčekov.

Navrhovaná stavba však predstavuje areál s charakterom samostatného hospodárskeho dvora pozostávajúceho zo:

- 4 samostatných skladových objektov (SO 01 – SO 04),
- 12 fóliovníkov,
- rozsiahlych spevnených plôch o výmere 890,44 m²,
- parkovacích miest,
- areálových rozvodov elektrickej energie,
- napojenia cez bránu na súkromnú komunikáciu.

Takto koncipovaný areál má charakter organizovaného stavebného a prevádzkového súboru, ktorý svojím rozsahom a funkciou presahuje rámec doplnkovej obsluhy poľnohospodárskej pôdy a fakticky vytvára nový stavebný areál vo voľnej krajine.

Nepripustnosť funkcie skladovania:

Podľa regulatívov funkčného využitia územia sú v území poľnohospodársky využívaných plôch **Nepripustné** (zakázané) funkcie: priemyselná výroba, stavebníctvo, **skladovanie**.

Navrhované objekty SO 01 – SO 04 sú trvalé stavby určené na skladovanie náradia, techniky a produkcie. Ide teda o trvalé stavby určené na skladovanie, čo je v danom území explicitne nepripustné.

Umiestňovanie skladov techniky na poľnohospodárskych plochách, ktoré sú využívané len sporadicky, nepovažujeme za nevyhnutné ani odôvodnené z hľadiska zabezpečenia rastlinnej výroby. Takéto riešenie presahuje rámec prípustných doplnkových objektov viazaných na sezónne alebo bezprostredné potreby obhospodarovania pôdy.

Podľa regulácie funkčného využitia územia územný plán síce pripúšťa: drobné hospodárske objekty súvisiace s rastlinnou výrobou (napr. senníky, hnojiská a pod.), drobné sezónne skladové priestory poľnohospodárskej produkcie, avšak: musí ísť o objekty doplnkové, nesmú mať charakter trvalého skladového areálu, nesmú rozsahom a organizáciou meniť charakter územia.

Štyri samostatné skladové budovy napojené na elektrickú sieť, spolu so spevnenými plochami a parkovaním, nemožno považovať za drobný sezónny skladový priestor, ale za stabilizovanú trvalú skladovú funkciu.

Rozpor so zásadou zachovania prírodného rázu územia:

Pre UO10 platí záväzná zásada: zachovať prírodný ráz územia, zachovať vinohrady a nepripustiť vo vinohradoch ani v ich predpolí výstavbu, chrániť krajinný obraz mesta.

Navrhovaný poľnohospodársky dvor vytvára stavebný súbor s komunikáciami a parkovaním, rozčleňuje voľnú krajinu, urbanizuje časť územia, ktoré má zostať prírodným a poľnohospodárskym priestorom. Takéto riešenie mení krajinný charakter vinohradníckeho a poľnohospodárskeho prostredia a narúša jeho rázovitost'.

Narušenie ucelenosti honov a drobenie pôdy:

Záväzná časť ÚPN v oblasti ochrany a využívania prírodných zdrojov stanovuje: nenarušovať ucelenosť honov, nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, zaberat' pôdu s ohľadom na prírodné podmienky.

V danom prípade: štyri rozptýlené skladové objekty, 12 fóliovníkov, takmer 900 m² spevnených plôch, prístupové komunikácie a manipulačné priestory, vedú k faktickému rozčleneniu pozemku o výmere 4 862 m² na menšie časti. Dochádza k drobeniu ucelenej poľnohospodárskej plochy, obmedzeniu mechanizovaného obhospodarovania, zmene charakteru využívania pôdy z produkčnej plochy na areál so stavebnými prvkami. Takéto riešenie je v priamom rozpore s požiadavkou nenarušovať ucelenosť honov.

Obslužné komunikácie je potrebné navrhovať a realizovať v nevyhnutnom rozsahu, ktorý zabezpečí prístup k poľnohospodárskym plochám bez zbytočného záberu pôdy. Ich rozsah a trasovanie musia rešpektovať požiadavku ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a nesmú viesť k ďalšiemu deleniu a drobeniu ucelených honov ani k obmedzeniu efektívneho obhospodarovania rozsiahlych poľnohospodárskych plôch.

Nezastavateľné územie bez stanovených regulatívov výstavby:

Územie poľnohospodársky využívaných plôch: nie je zastavateľnou plochou, nemá stanovený koeficient zastavania, nemá určenú maximálnu výšku zástavby, nemá regulovanú urbanistickú štruktúru. Regulatívy intenzity zástavby sa vzťahujú výlučne na zastavateľné plochy. Skutočnosť, že pre dané územie nie sú tieto regulatívy stanovené, znamená, že nie je určené na systematickú výstavbu stavebných súborov.

Navrhovaný poľnohospodársky dvor svojím charakterom predstavuje urbanizáciu nezastavateľného územia, čo je v rozpore s koncepciou ÚPN.

Záver

Navrhovaný poľnohospodársky dvor: zavádza neprípustnú funkciu skladovania, prekračuje rámec prípustných drobných hospodárskych objektov, narúša prírodný ráz vinohradníckej krajiny, drobí ucelenú poľnohospodársku pôdu, urbanizuje územie, ktoré nie je určené na zástavbu, nie je v súlade so zásadou ochrany krajinného obrazu ani ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že navrhovaná stavba poľnohospodárskeho dvora nie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Pezinok.

Ďalej dopĺňame:

Predmetný pozemok je Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom zapísanej v katastri nehnuteľností ako orná pôda, nachádzajúce sa mimo zastavanom územia (extravilán).

Jedná sa o druh poľnohospodárskej pôdy, ktorá je chránená zákonom č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V zmysle § 13 tohto zákona

Ochrana poľnohospodárskej pôdy pri územnoplánovacej činnosti

(1) Pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa § 12.

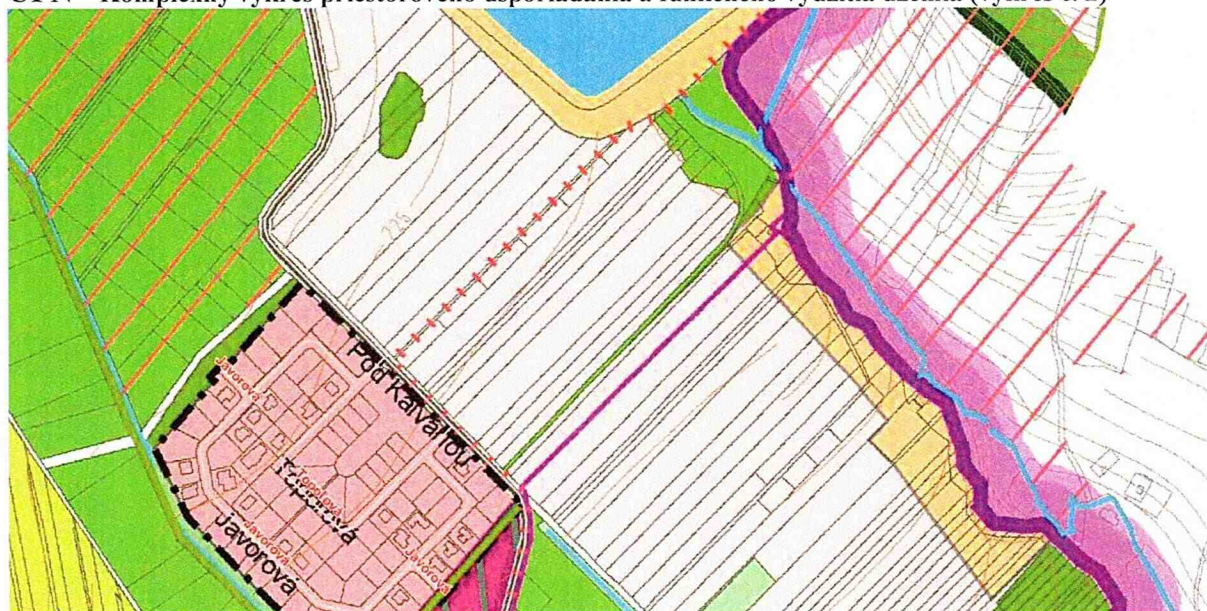
(2) Návrh podľa odseku 1 musí byť pred schválením podľa osobitného predpisu odsúhlasený orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy (§ 22). Na vydanie súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery a určenie podmienok súhlasu je rozhodujúci celkový konečný rozsah zamýšľaného odňatia poľnohospodárskej pôdy. Súhlas je podkladom na vydanie rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa § 17.

V rámci procesu schvaľovania územného plánu mesta Pezinok, resp. jeho zmien a doplnkov, vzhľadom na danú funkčnosť predmetných pozemkov – poľnohospodárska činnosť, nebolo Mestom Pezinok ako orgánom územného plánovania v minulosti žiadané o vydanie súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy v predmetnom území na stavebné zámery, lebo sa s nimi neuvažovalo.

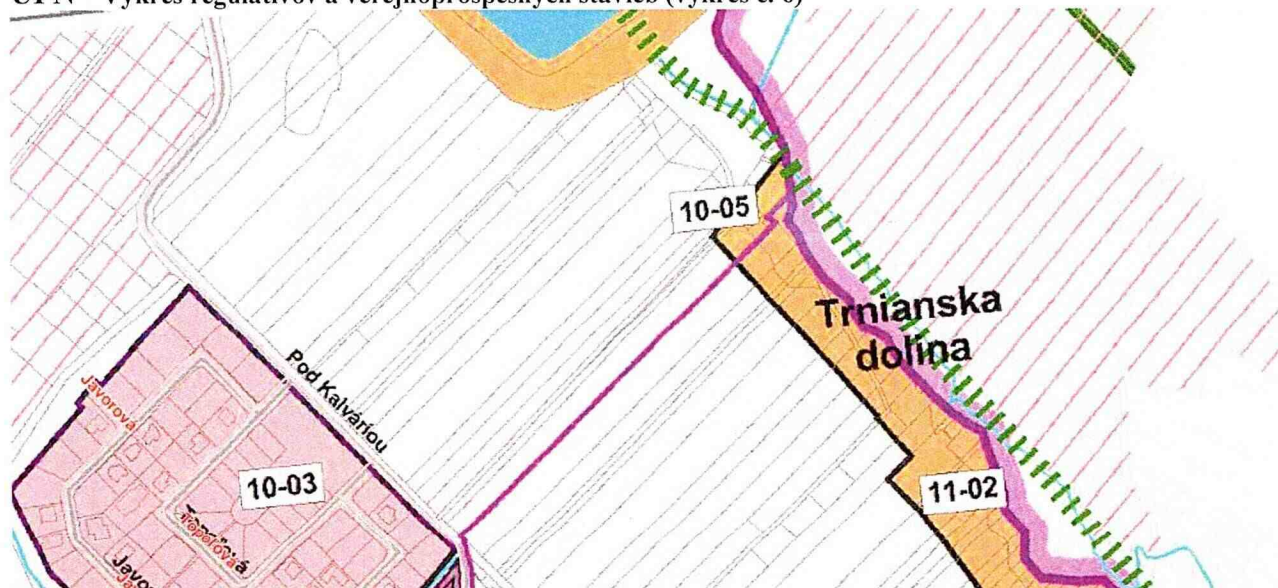
.....
JUDr. Roman Mács
primátor mesta Pezinok

GRAFICKÁ PRÍLOHA

ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (výkres č. 2)



ÚPN - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb (výkres č. 6)



ORTOFOTO

