

ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK Č.1/2012

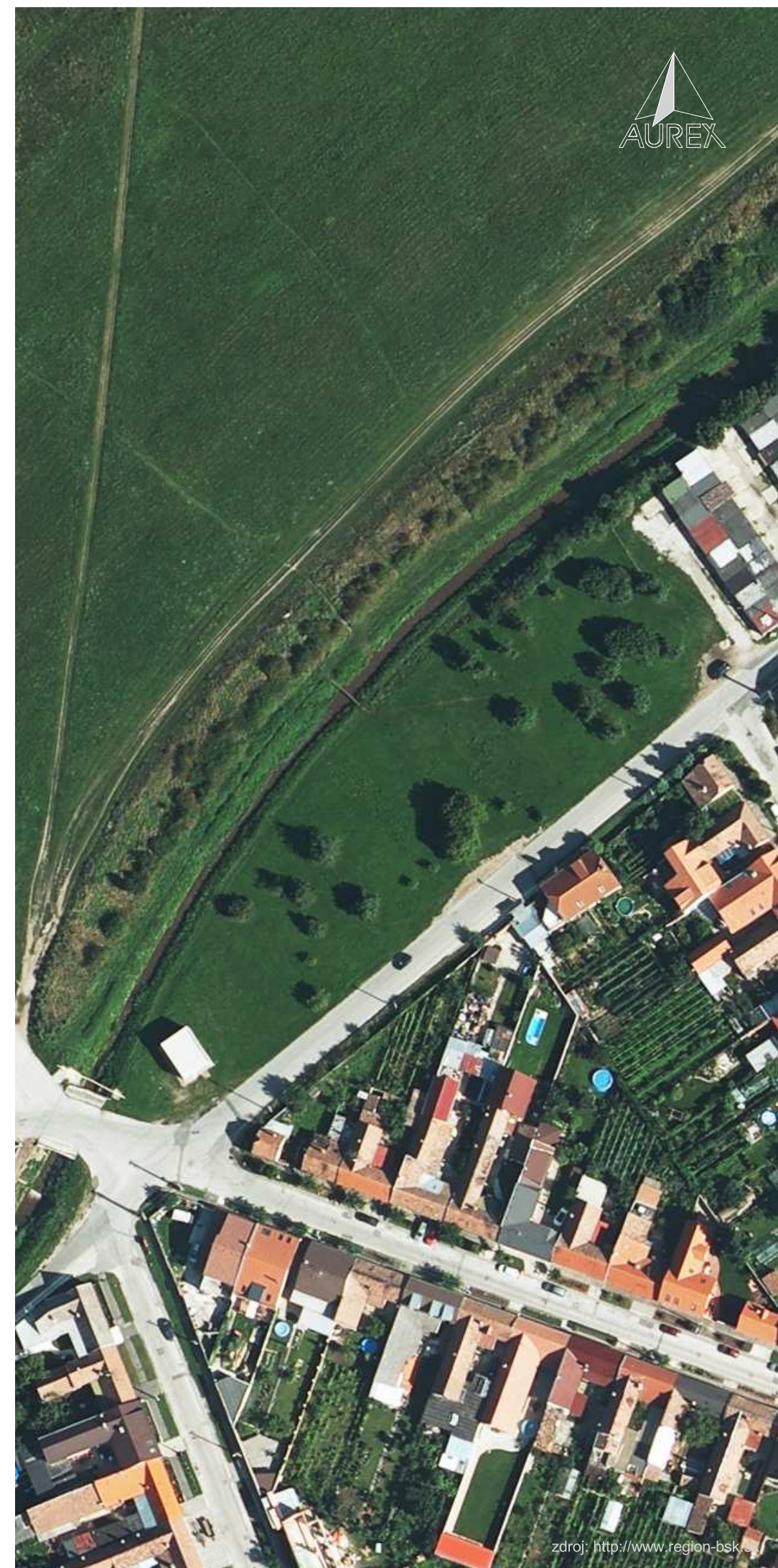


OBYTNÁ ZÓNA - MALOKARPATSKÁ

Obstarávateľ: Mesto Pezinok

Spracovateľ: AUREX, s.r.o.

Dátum: jún 2012



ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK Č.1/2012

TEXTOVÁ ČASŤ



ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN MESTA PEZINOK Č. 1/2012

Obstarávateľ:



Mesto Pezinok
Radničné námestie 7
902 14 Pezinok

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie
ÚPN mesta Pezinok:

Bc. Bibiána Piršelová,
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 239

Spracovateľ:



AUREX, s.r.o.
Dúbravská cesta 9
841 04 Bratislava

Riaditeľ:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ úlohy:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.,
autorizačné osvedčenie č. 0967 AA
Ing. arch. Zdenka Mrázová

RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV

Urbanistická koncepcia:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Ing. arch. Zdenka Mrázová

Dopravné systémy:

AUREX, s.r.o.

Technické aspekty rozvoja sídelného útvaru

AUREX, s.r.o.

Ekológia a životné prostredie

AUREX, s.r.o.

Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľno-
hospodárskeho pôdneho fondu

Ing. Mária Mozdíková

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Kraj:

Bratislavský

Okres:

Pezinok

Katastrálne územie:

Pezinok
Grinava

Výmera katastrálneho územia:

7276 ha

Charakteristika krajiny:

Podunajská nížina

Mesto Pezinok	
potvrďuje platnosť Zmien a doplnkov č.1/2012 územnoplánovacej dokumentácie	
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. zo dňa	
Termín účinnosti	Mgr. Oliver Solga
od	primátor

OBSAH DOKUMENTÁCIE

TEXTOVÁ ČASŤ:

1.	ÚVOD	2
2.	NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č.1/2010	3
	URBANISTICKÁ KONCEPCIA	3
	DOPRAVNÉ SYSTÉMY	4
	TECHNICKÉ ASPEKTY ROZVOJA SÍDELNÉHO ÚTVARU	4
	EKOLÓGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	4
	VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU	5
3.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK č.1/2010	6

GRAFICKÁ ČASŤ:

01	Schéma lokalizácie zmeny - Panholec	M 1:25000
	Legenda ÚPN mesta Pezinok (1996) 2A Funkčná a priestorová koncepcia	
02a	Zmena ÚPN mesta Pezinok 2A Funkčná a priestorová koncepcia	M 1:5000
02b	Pôvodný stav ÚPN mesta Pezinok (1996) 2A Funkčná a priestorová koncepcia	M 1:5000
03	ÚPN mesta Pezinok v znení Zmien a doplnkov č. 1/2012 2A Funkčná a priestorová koncepcia	M 1:5000

1. ÚVOD

Mesto Pezinok má schválený územný plán z roku 1996 (spracovateľ SAN-HUMA'90, s.r.o., Nitra), ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením č. 2/97. Tento územný plán bol viackrát aktualizovaný zmenami a doplnkami, ktoré boli vyhlásené všeobecnými záväznými nariadeniami mesta Pezinok č. 15/2000, č. 5/2002, č. 15/2004, č. 2/2005, č. 9/2005, č. 2/2006, č. 3/2006 a č. 1/2010.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov územného plánu mesta Pezinok č. 1/2012 (ďalej aj ZaD č.1/2012) je zosúladiť aktuálne rozvojové zámery na území mesta s platnou územno-plánovacou dokumentáciou mesta Pezinok.

V súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pristúpilo mesto Pezinok k vypracovaniu Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok.

Vzhľadom na rozsah požiadaviek stanovených obstarávateľom je územno-plánovacia dokumentácia ZaD č.1/2012 spracovaná metodikou územného plánu mesta Pezinok (1996).

V rámci záväznej textovej časti sú zmeny a doplnky v kapitolách E. Urbanistická koncepcia a G.Dopravné systémy. Grafická časť je spracovaná formou náložky na výkres 2A Funkčná a priestorová regulácia.

Obstarávateľom Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2012 je Mesto Pezinok prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územno-plánovacej dokumentácie a územno-plánovacích podkladov – Bc. Bibiána Piršelová, vedená pod č. 239 v registri odborne spôsobilých osôb pre výkon výkon uvedenej činnosti MVARR SR.

Spracovateľom Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2012 je AUREX s.r.o. - Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D. (Autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov, autorizačné osvedčenie č. 0967) a Ing. arch. Zdenka Mrázová.

Záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok č. 1/2012 bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. _____, ktoré nadobudlo účinnosť _____.

2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK Č.1/2012

Zmeny a doplnky sa týkajú lokality „Obytná zóna – Malokarpatská“ nachádzajúcej sa v širšom centre mesta Pezinok, severozápadne od historického centra. Riešená lokalita je ohraničená z južnej strany Malokarpatskou ulicou, zo severu potokom Saulak a na východnej hrane susedí s radovými skupinovými garážami. Jedná sa o pozemok C-KN parcelné číslo 802/396, v katastrálnom území Pezinka. Vlastníkom pozemku je mesto Pezinok.

Podľa súčasne platného územného plánu je dané územie zaradené do urbanistického obvodu 2 (Pezinok - Západ) a do územno – priestorového celku 2 – 3.

Zmena predstavuje zmenu funkčného využitia územia z plôch malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr.

Lokalita „Obytná zóna – Malokarpatská“ je dopravne dostupná mestskou komunikáciou (Malokarpatská ulica), na ktorú sa napájajú ďalšie obslužné komunikácie (Zigmundíkova a Kukučínova ulica). Juhozápadne od riešenej lokality sa nachádza dopravný uzol prepájajúci obytnú zónu (územno – priestorové celky 2-2, 2-3, 2-4, 2-5) s plochami účelovej vybavenosti a plochami športu a telovýchovy (územno – priestorové celky 10-3 a 11).

V Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov boli v kapitole **B.4. Stanovenie vecných a časových horizontov**

časovo hierarchizované základné kroky – intervencie, príp. bola stanovená relatívna postupnosť intervenčných zásahov od najaktuálnejších až po dlhodobé, eventuálne trvalé. Zámeru časovej modelácie zodpovedá aj náčrt rozvoja územia podľa jednotlivých oblastí. V riešení ÚPN – SÚ Pezinok sú definované ako:

východiská:

- stručná charakteristika problematiky, základné východiskové údaje potrebné k formovaniu eventuálne k ilustrácii stanovených cieľov,

ciele:

- stanovenie základných a zásadných vecných cieľov, ktoré chce mesto dosiahnuť a ktoré predstavujú taký rozvoj mesta, na ktorom sa všetci zúčastnení územno – plánovacieho procesu dohodnú,

intervenčné kroky:

- ako čiastkové, parciálne procesy, kroky a rozhodnutia smerujúce k naplneniu a dosiahnutiu stanovených cieľov.

Vyjadrenie časovej hierarchizácie – doporučené časové relácie:

K – krátkodobý proces – do 5 rokov,

S – strednodobý proces – od 5 do 15 rokov,

D – dlhodobý proces – nad 15 rokov,

T – trvalý, permanentný nepretržitý proces.

Návrhový horizont:

V koncepcii pôvodného územného plánu (ÚPN SÚ Pezinok, 1996) boli zvažované nasledovné etapy územného rozvoja:

- do roku 2000,

- do roku 2010,

- po roku 2010 (výhľad v návrhovom období).

URBANISTICKÁ KONCEPCIA

V pôvodnom Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD č.1/2012) bolo v kapitole **E. Urbanistická koncepcia** navrhované:

Z hľadiska administratívno – evidenčných potrieb sú katastrálne územia sídelného útvaru členené na urbanistické obvody.

Označenie urbanistického obvodu	Názov	Označenie funkcie
1	Pezinok - Stred	V
2	Pezinok - Západ	O
3	Na dieloch	O
3a	Pezinok - Sever	Z (O)
4	Cajlanské Záhumenice	O
5	Nemocnica - KPL	V
6	Pezinok - Východ	O
7	Mahulanka	P
8	Cintorín	V
9	Účelové zariadenie I.	V
10	Lúky	Z (O)
11	Účelové zariadenie II.	V
12	Kejda	R
13	Poľnohospodárske plochy	Z + L
14	Myslenice (v súčasnosti Grinava)	O
15	Myslenice (v súčasnosti Grinava) - výroba	P
15a	Myslenice (v súčasnosti Grinava) - výroba	Z (P)
16	Poľnohospodárske plochy	Z + L

Plochy urbanistických obvodov sú charakterizované podľa prevažujúcej funkcie podľa označenia:

D – plochy dopravných funkcií – areálov

L – plochy lesné

N – odlúčené obytné plochy vrátane príľahlých poľ. plôch

O – plochy obytných funkcií

P – plochy priemyselných funkcií – areálov

R – plochy rekreačných funkcií – areálov

V – plochy vybavenostných funkcií

Z – plochy poľnohospodárskych funkcií – areály a pôdny fond

Vymedzenie urbanistických obvodov má z hľadiska urbanistickej koncepcie a riadenia územného rozvoja iba formálny význam (nesleduje funkčnú náplň územia, priestorové pomery, súvislosti a väzby,...) Toto členenie nie je dodatočne podrobné a teda z hľadiska potrieb formulovania zásad urbanistickej koncepcie územného rozvoja mesta spracovateľ urobil podrobnejšie členenie urbanistických obvodov na územno – priestorové celky (Ú.P.C.), ktoré tvoria základnú skladobnú jednotku, s ktorou pracujeme pri formovaní urbanistickej koncepcie mesta, pri spracovaní formalizovanej ÚPD, ale taktiež pri akejkoľvek ďalšej činnosti, ktorá má určitú územnú väzbu alebo priemet na ÚPN – SÚ Pezinok.

Označenie Ú.P.C. sleduje základné značenie urbanistických obvodov (prvé číslo označenie napr. 5 - ...) a dodatkové značenie konkrétnej časti resp. územno – priestorového celku v rámci vymedzeného urbanistického obvodu (druhé číslo označenia napr. 5 – 2).

Územie navrhované na zmenu funkcie z plôch malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr sa nachádza v územno – priestorovom celku 2-3. V pôvodnom znení textovej časti Územného plánu mesta Pezinok (1996) v zmysle neskorších Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok (2005) je v kapitole E.4 Riešenie územno – priestorových celkov (Ú.P.C.) a urbanistických obvodov definované:

Ciele:

S, D – reštrukturalizačná prestavba územia so zámerom sformovania „mestskej“ obytnej štruktúry s vyššou mierou intenzity využitia územia vo forme nízkopodlažnej kompaktnej blokovej zástavby

S, D – v polohe Zigmundíkovej ulice sformovať mestskú ulicu s polyfunkčnou zástavbou

D – pozdĺž vodného toku Saulak sformovať priestor oddechových a herných aktivít lokálneho významu s prioritizáciou prvkov prírodného prostredia (zelene) – podmienené dožitím a zrušením radových skupinových garáží

Navrhované Ciele (v rámci Zmien a doplnkov č.1/2012) doplniť:

K, S, D – na vyznačenom území v lokalite ohraňovanom Malokarpatskou ulicou, potokom Saulak a radové skupinové garáže uskutočniť reprofiliáciu plôch malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr.

Intervenčné kroky:

K – vypracovať regulačný plán reštrukturalizačnej prestavby územia a tak si vytvoriť zákonný podklad pre riadenie stavebného rozvoja v danom území

S, D – postupná „nenásilná“ intenzifikačná prestavba s rešpektovaním majetkovo – právnych vzťahov – funkčná gradácia štruktúry k Zigmundíkovej a Kupeckého ulici podľa stanovených regulatívov

K – vyhlásiť stavebný uzáver v lokalite pozdĺž potoka Saulak – jestvujúce radové garáže ponechať na dožitie bez možnosti rozsiahlych rekonštrukčných úprav

Navrhované Intervenčné kroky (v rámci Zmien a doplnkov č.1/2012) doplniť:

K, S – reguláciu územia zabezpečiť podrobnejším urbanistickým riešením v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (lokalita „Obytná zóna - Malokarpatská“)

T – zachovať existujúci lokálny biokoridor (Saulak) v dotyku s územím navrhovaným na zmenu v ZaD č.1/2012

DOPRAVNÉ SYSTÉMY

V pôvodnom Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD č.1/2012) bolo v kapitole **G. Dopravné systémy** navrhované riešenie mestskej dopravné – komunikačnej kostry:

- vytvorenie „obchvatovej“ trasy zbernej mestskej komunikácie pozdĺž potoka Saulak s prepojením na Fajgalskú cestu a ulice Obrancov mieru, 1. mája, Tolstého a SNP – odklonenie vnútramestskej dopravy viazanej na obsluhu obytného územia v západnej a severnej polohe mesta
- vytvorenie prepojovacej zbernej komunikácie medzi ulicami Fajgalská – Suvorovova po pravej strane potoka Saulak – odklonenie vnútramestskej dopravy viazanej na obsluhu obytného územia v severnej polohe mesta mimo zastavané územie

Pozn.: Vytvorenie severozápadnej zbernej komunikácie predpokladá zníženie súčasnej intenzity dopravy na Bratislavskej ulice o cca 30% s jej postupnou premenou povahy tranzitnej komunikácie na funkciu mestskej distribučnej trasy.

V rámci Zmien a doplnkov č.1/2012 vypustiť:

- vytvoriť prepojenie Zigmundíkovej ulice na navrhovanú prepojovacu komunikáciu Fajgalská – Suvorovova a tak vytvoriť podmienky pre formovanie zbernej komunikácie v priestore ulíc Zigmundíkova – Bernolákova.

V rámci Zmien a doplnkov č.1/2012 doplniť:

- v podrobnejších územno – plánovacích dokumentáciách riešiť križovanie mestských komunikácií (Malokarpatská ul., Kukučínova ul., Hviezdoslavova ul., Majakovského ul. a Fajgalská cesta).

Vyriešenie daného dopravného uzla bude mať pozitívny vplyv na celkovú dopravnú kostru sídelného útvaru. Vytvorením „obchvatovej“ trasy a napojením daného dopravného uzla dôjde k odľahčeniu od dopravnej záťaže mesta a vytvorenie „kľudovej“ zóny pre bývanie v Ú.P.C. 2-2, 2-3, 2-4, 2-5.

TECHNICKÉ ASPEKTY ROZVOJA SÍDELNÉHO ÚTVARU

Napojenie lokality „Obytná zóna – Malokarpatská na sieť zásobovania vodou, odkanalizovania, zásobovania elektrickou energiou, plynom a telekomunikácií je možné bez ďalších požiadaviek na ich rozširovanie. Všetky jestvujúce a dostupné siete sú postačujúce a napojenie plánovaných novostavieb rodinných domov sa bude realizovať prostredníctvom prípojok.

EKOLOGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD č.1/2012) sa v kapitole **H. Ekológia a životné prostredie** uvádza:

H.1.1. Strety záujmov vyplývajúce z návrhu MÚSES ÚP.

Plocha č.3

Súčasný stav: potok Saulak, trávnaté plochy a orná pôda

Návrh ÚSES: potok Saulak vyčlenený ako regionálny biokoridor, zachovať.

Návrh ÚPN-SÚ: zachovať, rozšíriť sprievodnú vegetáciu toku, spojiť s rekreačnou funkciou (pešie a cyklistické chodníky, odpočívadlá a pod.), na vymedzenej ploche sú navrhnuté funkcie športovo – rekreačného charakteru

Vyhodnotenie zámeru: návrh športovo – rekreačných plôch so zachovaním regionálneho biokoridoru sú vhodné.

Severná hranica riešeného územia je v tesnom kontakte s biokoridorom potok Saulak. Jedná sa o skanalizovaný tok, väčšinou so slabo vyvinutými drevinnými porastami. Navrhovaná zmena funkcie nemá vplyv na daný biokoridor. Ostatné navrhované rekreačné funkcie sú vhodné v kontaktnom pásme lokality „Obytná zóna – Malokarpatská“.

Do riešeného územia **nezasahujú**:

- veľkoplošné a maloplošné chránené územia,
- územia európskej siete chránených území NATURA 2000,

Do riešeného územia **zasahujú**:

- prvky vyčlenené podľa regionálneho územného systému ekologickej stability – potok Saulak.

VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU

V Územnom pláne sídelného útvaru Pezinok (1996), v znení neskorších aktualizácií a zmien a doplnkov (vzhľadom na záujmové územie ZaD č.1/2012) sa zámery poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely uvádza v kapitole **F. 4.2.1. Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu.**

Zmeny a doplnky územného plánu mesta Pezinok č.1/2012 navrhujú zmenu funkcie na pozemku C-KN parcelné číslo 802/396, k.ú. Pezinok o výmere 4561 m² na Malokarpatskej ulici.

Na lokalite „Obytná zóna – Malokarpatská“ sa mení funkčné využitie z plôch malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr.

Lokalita leží v zastavanom území mesta podľa katastra nehnuteľnosti (druhu pozemku) zaradená do kategórie ostatná plocha.

V riešenej lokalite nedochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PEZINOK Č.1/2012

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Pezinok č. 2/97 o vyhlásení záväzných častí územného plánu, v znení VZN č. 15/2000, VZN č. 5/2002, VZN č. 15/2004, VZN č. 2/2005, VZN č. 9/2005, VZN č. 2/2006, VZN č. 3/2006 a VZN č. 1/2010, sa dopĺňa nasledovne:

V rámci záväznej časti Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (1996) bol doplnený nasledovný text do kapitoly:

- E. Urbanistická koncepcia, časť
- E.4 Riešenie územno-priestorových celkov a urbanistických obvodov

Ú.P.C. 2-3

Navrhované Ciele (v rámci Zmien a doplnkov č.1/2012) doplniť:

K, S, D – na vyznačenom území v lokalite ohraničenom Malokarpatskou ulicou, potokom Saulak a radové skupinové garáže uskutočniť reprofiliáciu plôch malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr na plochy individuálnych foriem obytných štruktúr.

Navrhované Intervenčné kroky (v rámci Zmien a doplnkov č.1/2012) doplniť:

K, S – reguláciu územia zabezpečiť podrobnejším urbanistickým riešením v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (lokalita „Obytná zóna - Malokarpatská“)

T – zachovať existujúci lokálny biokoridor (Saulak) v dotyku s územím navrhovaným na zmenu v ZaD č.1/2012

V rámci záväznej časti Územného plánu sídelného útvaru Pezinok (1996) bol doplnený nasledovný text do kapitoly:

- G. Dopravné systémy, časť
- G.3 Koncepcia rozvoja dopravy

V rámci Zmien a doplnkov č.1/2012 vypustiť:

- vytvoriť prepojenie Zigmundíkovej ulice na navrhovanú prepojovaciu komunikáciu Fajgalská – Suvorovová a tak vytvoriť podmienky pre formovanie zbernej komunikácie v priestore ulíc Zigmundíkova – Bernolákova.

V rámci Zmien a doplnkov č.1/2012 doplniť:

- v podrobnejších územno – plánovacích dokumentáciách riešiť križovanie mestských komunikácií (Malokarpatská ul., Kukučínova ul., Hviezdoslavova ul., Majakovského ul. a Fajgalská cesta)

Záväzné časti Zmien a doplnkov ÚPN mesta Pezinok č. 1/2012 sú vymedzené vo výkrese:

2AFunkčná a priestorová koncepcia, mierka 1 : 5000

ZMENY A DOPLNKY ÚPN MESTA PEZINOK Č.1/2012

GRAFICKÁ ČASŤ



